



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

82/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. JONATA TELLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Andrea Lorenzini

CF:LRNDR67T27E783N
con studio in MACERATA (MC) VIA MOZZI, 11
telefono: 0733265074
email: ingandrealorenzini@gmail.com
PEC: andrea.lorenzini2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 82/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORRIDONIA Viale Trento 4, quartiere Circonvallazione del centro storico, della superficie commerciale di **145,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Condominio realizzato con licenza edilizia del 1961 situato nelle immediate vicinanze del centro storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 3,75 m..Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 200 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Viale Trento n.4, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina: sullo stesso piano la proprietà Akhtar Sohail (sub. 20) - al piano inferiore con le autorimesse (subb. 11-12-21-22-23-24) - al piano superiore con la proprietà Ciocci Angelo (sub. 12) e la proprietà Dauti Sadri (sub. 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.103,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.000,00
Data della valutazione:	11/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il debitore vi risiede con la famiglia, composta dalla moglie e dal figlio maggiorenne.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/01/2007 a firma di notaio Chessa Paolo in Corridonia ai nn. 199612/22863 di repertorio, iscritta il 06/02/2007 a Macerata ai nn. 2347/485, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 262.000,00.

Importo capitale: 131.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Surrogazione: a rogito Dott.ssa Alessandra Cerreto, notaio in Corridonia, Rep. 25242 , Racc. 8177, è stata sottoscritta in data 16.04.2010 una surrogazione del mutuo ipotecario (presentata il 26/03/2010 nn. 1003/4601) con cui la Banca Monte dei Paschi di spa concede al debitore PERVEEZ SHAHAD un mutuo fondiario ai sensi dell'artt. 38 e ss. del D.Lgs 385/1993 di originari Euro 124.084,36 – somma che la parte mutuataria ha destinato al pagamento del mutuo originariamente stipulato con Unicredit Family Financing Bank spa (già Banca per la Casa spa) - da rimborsare in anni 27 mediante il pagamento di 324 rate mensili . A garanzia del puntuale adempimento delle obbligazioni assunte con il contratto di mutuo, la Banca MPS con annotazione del 26.03.2010, reg. gen. 4601, reg. part. 1003, si surroga nell'ipoteca già iscritta in favore di Banca per la Casa spa.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/04/2022 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1182 di repertorio, trascritta il 20/05/2022 a Macerata ai nn. 7775/5686, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario.

Il pignoramento è stato trascritto per euro 93.770,73 oltre interessi e spese.

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:	€ 250,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/01/2007), con atto stipulato il 31/01/2007 a firma di notaio Paolo Chessa in Corridonia ai nn. 199611/22862 di repertorio, trascritto il 06/02/2007 a Macerata ai nn. 2346/1488

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione e giusti titoli precedenti (dal 28/12/1990 fino al 31/01/2007), con atto stipulato il 28/12/1990 a firma di notaio Paolo Chessa in Corridonia ai nn. 44392/3779 di repertorio, trascritto il 23/01/1991 a Agenzia del Territorio di Macerata ai nn. 1461/1345.

Giuliano Ciocci diviene proprietario per 1/1 in parte con atto di divisione del 28/12/1990 numero 44392/3779 di repertorio, trascritto a Macerata il 23/01/1991 ai nn. 1461/1345 e in parte giusti titoli anteriori al ventennio.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

ARTICOLO 15 - ZONE RESIDENZIALI DI COMPLETAMENTO "B"

Sono le parti del territorio di norma totalmente o parzialmente edificate ai sensi del D.M. 1/4/68 n.1444, diverse dalle zone A, su cui insistono edifici o complessi edilizi di formazione recente o relativamente recente la cui destinazione d'uso residenziale viene confermata.

Nelle zone residenziali di completamento il PIANO si attua per intervento diretto secondo gli indici relativi alla sottozona specifica e nel rispetto di quanto prescritto all'art. 56 del Regolamento Edilizio Comunale.

In sede di rilascio di permessi a costruire per nuove costruzioni o ampliamenti dovranno essere reperiti spazi a parcheggio privati in misura pari a 1,8 mq/10 mc di costruzione. In caso di ristrutturazione ed ampliamento, tale dotazione va riferita solamente ai nuovi volumi da realizzare.

Eventuali deroghe alle altezze degli edifici potranno essere valutate attraverso l'approvazione di soluzioni plani volumetriche effettuate per comparti significativi, sempre nel rispetto degli indici di densità fondiaria di cui all'ARTICOLO 7 del D.M. 1444/68.

In relazione alle diverse caratteristiche ambientali delle zone il PIANO prevede l'articolazione in n.4 sottozone, prescrivendo indici urbanistici ed edilizi differenziati.

ARTICOLO 15.3 - Sottozona B25

IF mc./mq. 2.50

DC ml. 5.00 oppure costruzione a confine previo accordo tra i confinanti.

DS ml. 5.00 oppure allineamento dei fabbricati preesistenti solo nei casi in cui le zone provengano da vecchie lottizzazioni scadute.

Df distanza minima tra fabbricati: ml 10.00 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti

H MAX ml. 8.00

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. L.E. **5341/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato, rilasciata il 30/11/1961 con il n. 5341 di protocollo

Licenza edilizia N. L.E. **9691/1972**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione lastrico e balconi, presentata il 10/09/1972 con il n. 9691/687 di protocollo, rilasciata il 12/10/1972 con il n. 9691 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. C.E. **983/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 31/03/1995 con il n. 268 di protocollo, rilasciata il 14/07/2001 con il n. 983 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a modifica prospetti

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera presa d'atto D.G.P. 453/2008, l'immobile ricade in zona residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 15.3 - sottozona B25

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e ss.mm.ii.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione e rimozione-smaltimento materiali : €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a veranda chiusa su terrazzo



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di libretto d'impianto (normativa di riferimento: D.M. 22 gennaio 2008 n. 37)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifiche e manutenzione caldaia a gas metano: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a impianto termo sanitario

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza Dichiarazione di conformità (normativa di riferimento: D.M. 22 Gennaio 2008 n. 37)

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

Costi di regolarizzazione:

- prova impianto, differenziale e magnetotermici, messa a terra: €400,00
- dichiarazione di rispondenza (Di.Ri.): €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

Questa situazione è riferita solamente a impianto elettrico 220V

BENI IN CORRIDONIA VIALE TRENTO 4, QUARTIERE CIRCONVALLAZIONE DEL CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORRIDONIA Viale Trento 4, quartiere Circonvallazione del centro storico, della superficie commerciale di **145,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Condominio realizzato con licenza edilizia del 1961 situato nelle immediate vicinanze del centro storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 3,75 m..Identificazione catastale:

- foglio 41 particella 200 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 140 mq, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Viale Trento n.4, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confina: sullo stesso piano la proprietà Akhtar Sohail (sub. 20) - al piano inferiore con le autorimesse (subb. 11-12-21-22-23-24) - al piano superiore con la proprietà Ciocci Angelo (sub. 12) e la proprietà Dauti Sadri (sub. 16)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1961.



Facciata di Viale Trieste



Facciate Nord e Ovest da via Sejano



Facciate Nord e Est da via Sejano



Facciata Est



Porta accesso da vano scale



Vano scale condominiale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Tolentino, Morrovalle). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete fibra ottica.

SERVIZI

asilo nido

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

scuola elementare

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media superiore	al di sotto della media	
verde attrezzato	nella media	
farmacie	nella media	
centro commerciale	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 m	al di sopra della media	
superstrada distante 3 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 5 km	al di sotto della media	
autostrada distante 22 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Descrizione generale dello stabile:

Appartamento al piano secondo seminterrato di un condominio realizzato negli anni '60 del novecento e composto da otto appartamenti, cinque autorimesse e un locale deposito. Tipologia di edilizia tipica del periodo, con linee geometriche squadrate, facciate principali più curate rispetto alle secondarie. Il piano più basso (terzo seminterrato) è oggi occupato da autorimesse, ma è dotato di notevole altezza interna, idonea ad eventuali attività di tipo artigianale/produttivo.

Lo stabile è ubicato in ottima posizione centrale, leggermente arretrato rispetto a Viale Trento, arteria principale di ingresso alla città di Corridonia, nelle immediate vicinanze del centro storico e vicino a scuole, negozi, parcheggi e servizi. È stato costruito su un pendio di notevole inclinazione, pertanto tre piani risultano fuori terra e tre piani seminterrati.

L'accesso all'appartamento avviene esclusivamente da Viale Trento, attraversando una corte comune e varcando il portone e l'androne condominiali, da qui scendendo due piani mediante quattro rampe di scale. Non è presente l'ascensore e la conformazione, la posizione e le ridotte dimensioni del vano scale non ne consentono l'eventuale futura installazione.

L'appartamento, sebbene posto ad un piano seminterrato, gode di buona panoramicità sui lati Nord ed Est, con veduta sulla valle del fiume Chienti. Sul lato Ovest la vista è parzialmente ostacolata dalla presenza di un altro edificio posto a breve distanza, mentre il lato Sud risulta contro-terra, quindi privo di finestre.

L'edificio è realizzato con telaio in c.a. e tamponatura in laterizio, i solai interpiano così come la copertura sono in latero-cemento, quest'ultima è piana e impermeabilizzata con manto bituminoso. In

fase di sopralluogo non sono stati riscontrati danni strutturali allo stabile, né dovuti agli eventi sismici del 2016 né alla scarsa manutenzione.

Le finiture generali del condominio sono di tipo economico e denotano la vetustà della costruzione. Sono visibili ammaloramenti delle superfici verticali esterne (scolorimento della tinteggiatura e gore di umidità), del vano scale (gradini in marmo lesionati e tinteggiatura pareti da ripristinare in più punti), degli impianti comuni (impianto elettrico scale obsoleto e citofonico non funzionante), canne fumarie (presenza di fibrocemento tipo eternit).

Descrizione particolare dell'appartamento:

L'appartamento oggetto della presente relazione si sviluppa su notevole superficie planimetrica calpestabile, pari a circa 108 mq. netti calpestabili, oltre ad un ampio terrazzo ad uso esclusivo, avente superficie di circa 65 mq., posto a due livelli sul lato Est, confinante con verde pubblico e dotato di ampia veduta.

All'interno l'unità abitativa è dotata di corridoio centrale che funge da disimpegno per le camere ed i servizi. Sono presenti tre ampie camere doppie (aventi superfici rispettivamente pari a 15,20 – 23,65 – 23,50 mq.), un soggiorno di mq. 14,50 circa con accesso al terrazzo, una cucina comunicante con il soggiorno e dotata di caminetto e finestra, due bagni di cui uno dotato di finestra e l'altro di aspiratore.

Le finiture sono di tipo economico, con pavimenti in piastrelle monocottura e tinteggiatura delle pareti.

Gli infissi sono in legno con vetro singolo e oscuranti esterni avvolgibili.

Il riscaldamento è autonomo con caldaia a gas metano e radiatori metallici alle pareti. Non sono presenti termo valvole sui radiatori né è stato possibile rinvenire il libretto d'impianto, la certificazione d'installazione della caldaia e le prove fumi.

L'impianto elettrico è obsoleto con cavi sottotraccia, prese ed interruttori risalenti all'epoca di realizzazione dell'edificio. È dotato di differenziale-magnetoremmico (salvavita).

Gore di umidità sono visibili all'interno dei vari ambienti non dovute ad infiltrazioni, ma alla scarsa coibentazione dell'involucro ed alla conseguente formazione di condensa sulle pareti esposte a Nord e ad Ovest. In considerazione della notevole superficie dei vani sarà possibile realizzare una coibentazione interna delle pareti che, congiuntamente alla sostituzione degli infissi e dell'impianto termico potrebbe garantire un deciso miglioramento del comfort climatico. Si fa anche notare che l'altezza interna dell'appartamento è tale da consentire un'efficace coibentazione dei solai mediante controsoffitto superiore e massetto coibentato inferiore.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro verniciato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> tamburati realizzati in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in guaina bituminosa con coibentazione in assente	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento e piastrelle di rivestimento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> decentrata con rivestimento in marmo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Interno-ingresso e corridoio



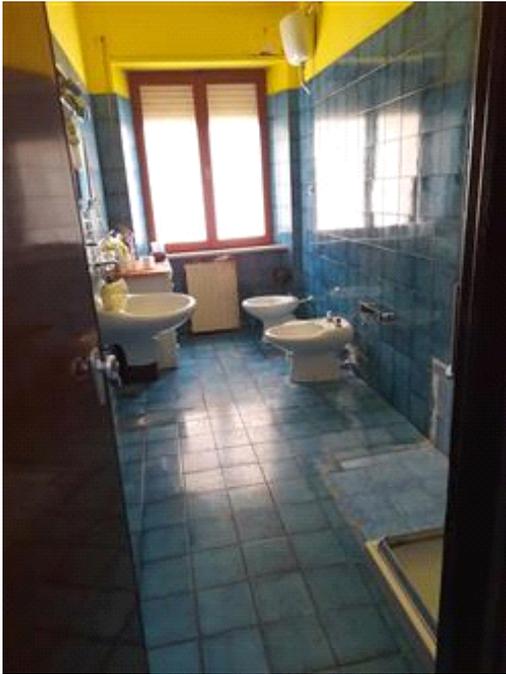
Interno-camera



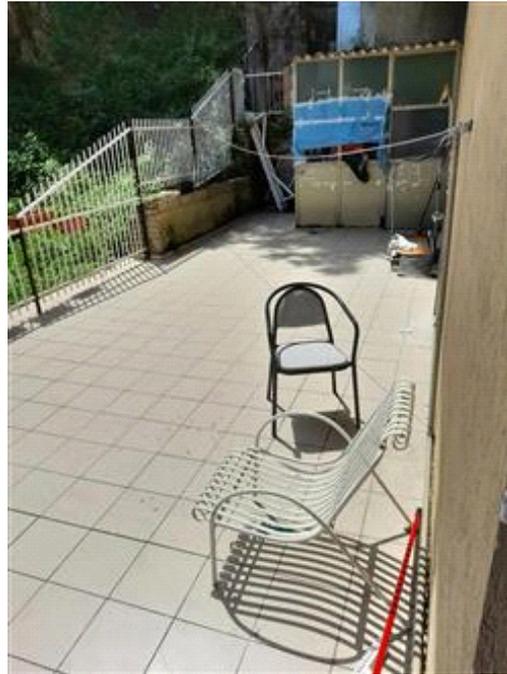
Cucina



Soggiorno-pranzo con accesso a terrazzo



Bagno principale



Terrazzo

CLASSE ENERGETICA:



[192,87 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230621-043015-79218 registrata in data 21/06/2023

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*

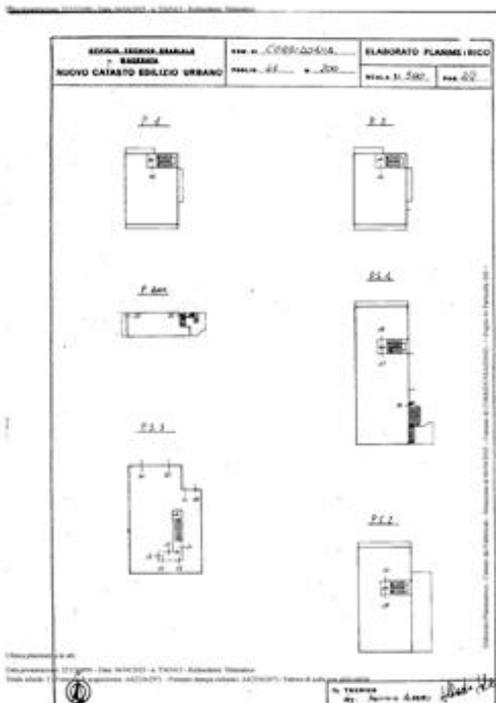
descrizione	consistenza		indice		commerciale
area coperte superficie lorda	129,00	x	100 %	=	129,00
aree scoperte-terrazzo	65,00	x	25 %	=	16,25
Totale:	194,00				145,25



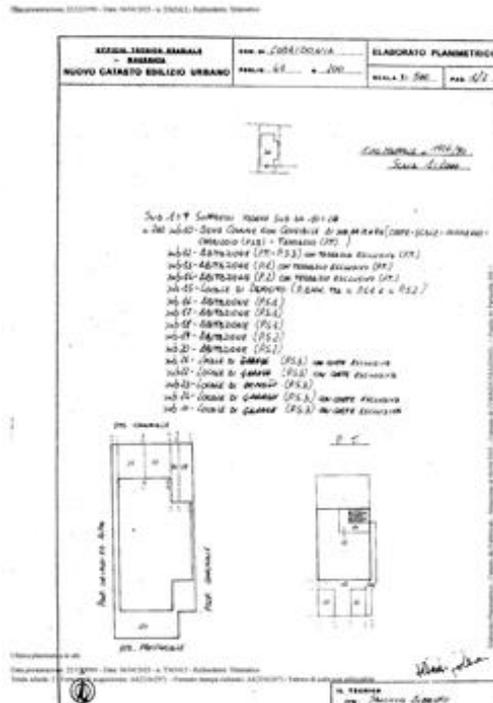
Estratto di mappa catastale



Planimetria catastale



Elaborato planimetrico-pag.1



Elaborato planimetrico-pag.2

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *30/06/2022*

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - 2° semestre 2022 - valore medio

Descrizione: Abitazioni di tipo economico

Indirizzo: Zona D1/adiacente al centro storico

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.175,00 pari a 1.175,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2023

Fonte di informazione: Estro Immobiliare - Macerata

Descrizione: Appartamento al 1° piano in condominio

Indirizzo: Via A. Mollari

Superfici principali e secondarie: 154

Superfici accessorie:

Prezzo: 139.000,00 pari a 902,60 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2023

Fonte di informazione: Home Immobiliare

Descrizione: Appartamento al 1° piano in condominio minimo

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 138.000,00 pari a 862,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/06/2023

Fonte di informazione: Tempocasa-Macerata

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.058,82 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di valutazione utilizzato consiste nel moltiplicare il **Prezzo unitario di vendita (PU)** espresso in euro/m² per la **Superficie Commerciale (SC)** espressa in m² secondo la formula $PU \times SC$.

La **Superficie Commerciale** è definita come somma delle superfici costituenti l'immobile tenendo presente che:

le superfici coperte saranno calcolate al lordo delle murature interne ed esterne; se trattasi di murature esclusive si considereranno al 100% fino ad un massimo di 50 cm. di spessore, se invece trattasi di murature in comune con altre unità immobiliari o con aree comuni saranno considerate al 50% fino ad un massimo di 25 cm. di spessore.

Inoltre, secondo il Codice delle Valutazioni Immobiliari (edito da Tecnoborsa ed Agenzia delle

entrate), a seconda della destinazione d'uso dei vari ambienti coperti si sono adottati i seguenti fattori correttivi:

- 75% per mansarde abitabili ($H_{media} > 2,40$)
- 35% per sottotetti non abitabili ($1,50 < H_{media} < 2,40$)
- 60% per taverne e locali seminterrati abitabili ($H_{minima} > 2,40$ + sup. aeroilluminante $> 1/8$ della sup. netta calpestabile)
- 20% per cantine e soffitte non collegate ai vani principali (H_{minima} m. 1,50)
- 15% per locali tecnici (H_{minima} m. 1,50)
- 60% per box auto collegato ai vani principali

Infine, per il calcolo delle superfici scoperte, saranno utilizzati i seguenti fattori correttivi:

- 25% per balconi e terrazze scoperte
- 35% per balconi e terrazze coperte e chiuse su 3 lati
- 35% per patii e porticati
- 60% per verande
- 10% per lastrici solari ad uso esclusivo
- 10% per corti e cortili fino a 25 mq. (il 2% oltre 25 mq.)
- 20% per posti auto scoperti

Il **Prezzo unitario di vendita** è stato ricavato dalle osservazioni di mercato.

Si premette che lo stabile, realizzato quasi sessant'anni fa, presenta le caratteristiche costruttive ed architettoniche dell'epoca, oggi ovviamente obsolete. Inoltre il livello di piano e la mancanza di ascensore o della possibilità di futura installazione, penalizzano la valutazione dell'intero condominio ed in particolare dell'appartamento in oggetto.

Tuttavia, lo scrivente ritiene opportuno sottolineare quanto segue:

- estrema vicinanza al centro storico (meno di 100 metri dall'accesso principale di Porta Trieste;
- vicinanza con tutti i servizi cittadini, con distanze di alcune centinaia di metri da scuole, asili, farmacie, municipio, fermate di autobus, ambulatori medici, ecc., tutti raggiungibili a piedi in pochi minuti;
- ampia possibilità di parcheggio e contiguità con il parcheggio pubblico di Piazzale della Vittoria;
- soluzioni architettoniche che sebbene datate costituiscono un indubbio plusvalore. A solo titolo di esempio: arretramento di 8-10 metri dalla sede stradale con ampio cortile comune delimitato da recinzione, lato Est contiguo a verde pubblico, cura architettonica della facciata principale, terrazzo di ampia superficie, ecc.

Per tale motivo, si ritiene di poter compensare la vetustà dell'edificio nel suo complesso con le positive annotazioni appena espresse.

Ciò premesso, il confronto andrà effettuato con edifici residenziali di pari categoria, cioè di "tipo economico", assumendo i massimi valori di vendita reperibili sul mercato immobiliare.

Le offerte di vendita pubblicate dalle agenzie immobiliari della zona evidenziano che mediamente il PU di vendita per edifici di analoga tipologia e zona si attesta su **940,00 euro/mq.**

Le valutazioni OMI edite dall'Agenzia delle Entrate, per la zona in esame e per abitazioni analoghe all'immobile oggetto di perizia, oscillano fra un valore minimo e massimo di vendita rispettivamente 600,00 e 800,00 euro/mq. Tali valori appaiono leggermente inferiori al valore medio sopra indicato, ma essi sono aggiornati al secondo semestre 2022 e si deve considerare l'attuale crescita inflazionistica.

Infine, a tale valore lo scrivente ha ritenuto opportuno decurtare le seguenti percentuali:

- 10% per lo stato di occupazione
- 8% per lo stato manutentivo delle zone esterne e gli opportuni interventi di ripristino
- 8% per la manutenzione degli infissi esterni
- 5% per la manutenzione delle finiture interne
- 5% per il livello di piano e per l'assenza di ascensore

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 145,25 x 940,00 = **136.535,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Decurtazione per stato manutentivo esterno e interventi di ripristino	-10.922,80
Decurtazione per infissi esterni	-10.922,80
Decurtazione per ripristino finiture interne	-6.826,75
Decurtazione per livello di piano e assenza ascensore	-6.826,75

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 101.035,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 101.035,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, agenzie: Macerata - Corridonia - Morrovalle, osservatori del mercato immobiliare 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	145,25	0,00	101.035,90	101.035,90
				101.035,90 €	101.035,90 €

Riduzione del 8% per lo stato di occupazione:	€ 8.082,87
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 2.850,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.103,03

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
Riduzione per arrotondamento:	€ 103,03
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.000,00

data 11/07/2023

il tecnico incaricato
Andrea Lorenzini