



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

184/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BELGIRATE SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Tellarini Jonata

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. CORRADO TARTABINI

CF:TRTCRD71R17I156A
con studio in SAN SEVERINO MARCHE (MC) Via Salimbeni, 7
telefono: 0733637294
fax: 0733637294
email: corrado.tartabini@live.it
PEC: corrado.tartabini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 184/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MACERATA B.go Sforzacosta 178 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione abitazione in edificio condominiale, composto da quattro piani per unità immobiliari a destinazione appartamenti ed un piano seminterrato per garges e cantine, la copertura condominiale è piana; è situato nella zona periferica Borgo Sforzacosta, la quale è dotata di servizi primari e secondari sufficienti.

La tipologia costruttiva è a muratura di mattoni pieni, le facciate sono intonacate e tinteggiate, è presente un vano scala centrale di accesso ai piani superiori.

L'intero corpo di fabbrica confina a Nord con la Via Nazionale SP77 alla quale si accede dai parcheggi di uso condominiale; ad Est con strada privata di accesso al piano seminterrato dopo sono presenti i garages e strada di accesso e passaggio a fabbricati di altre proprietà; a Sud confina con corte esclusiva e parcheggio condominiale; ad Ovest il condominio confina con strada privata di accesso e transito ad altre proprietà.

Il condominio è collegato a tutti i servizi pubblici, quali fognatura, servizio idrico, gas/metano, ed elettrico.

L'intero condominio è stato edificato in una data indicativa tra il 1935 e 1940, non sono stati reperiti documenti validi sull'epoca certa di costruzione, presenta segni evidenti del tempo e assenza di ristrutturazioni importanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 152 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Borgo Sforzacosta, n. 100, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Compravendita del 23/04/2007 Pubblico ufficiale CERRETO ALESSANDRA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 17642 registrato in data - Nota presentata con Modello Unico n. 4283.1/2007 Reparto PI di MACERATA in atti dal 01/05/2007
Coerenze: A Nord Sud ed Ovest nulla. Ad Est vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2001.

B box singolo a MACERATA B.go Sforzacosta 178 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione garage in edificio condominiale, composto da quattro piani per unità immobiliari a destinazione appartamenti ed un piano seminterrato per quattro garages e cantine, la copertura condominiale è piana; è situato nella zona periferica Borgo Sforzacosta, la quale è dotata di servizi primari e secondari sufficienti.

La tipologia costruttiva è a muratura di mattoni pieni, le facciate sono intonacate e tinteggiate, è presente un vano scala centrale di accesso ai piani superiori.

L'intero corpo di fabbrica confina a Nord la Via Nazionale SP77 alla quale si accede dai parcheggi di

uso condominiale; ad Est con strada privata di accesso al piano seminterrato dopo sono presenti i garages e strada di accesso e passaggio a fabbricati di altre proprietà; a Sud confina con corte esclusiva e parcheggio condominiale; ad Ovest il condominio confina con strada privata di accesso e transito ad altre proprietà.

Il condominio è collegato a tutti i servizi pubblici, quali fognatura, servizio idrico, gas/metano, ed elettrico.

L'intero condominio è stato edificato in una data indicativa tra il 1935 e 1940, non sono stati reperiti documenti validi sull'epoca certa di costruzione, presenta segni evidenti del tempo e assenza di ristrutturazioni importanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 152 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq, rendita 66,47 Euro, indirizzo catastale: Borgo Sforzacosta, 178, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi COMPRAVENDITA
Coerenze: A Nord parete controterra. Ad Ovest e Sud corte comune a tutte le altre unità immobiliari. Ad Est unità immobiliare di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.300,00
Data della valutazione:	01/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 23/04/2007 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 17643/3942 di repertorio, registrata il 23/04/2007 a Corridonia (MC) ai nn. R.G. 7074 - R.P. 1643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 216.000,00.

Importo capitale: 108.000,00.

Durata ipoteca: Non indicata.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al F. 113 P. 152 S. 13 e S. 1

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/06/2007 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 18171/4228 di repertorio, registrata il 19/06/2007 a Corridonia (MC) ai nn. R.G.10587 R.P. 2485, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

Importo ipoteca: €27.000,00.

Importo capitale: €54.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al F. 113 P. 152 S. 1 e 13

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 05/12/2012 a firma di EQUITALIA CENTRO S.p.A. ai nn. 73/6312 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: €114.443,32.

Importo capitale: €57.221,66.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al F. 113 P. 152 S. 13 e 1

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/06/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 868/2015 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: €47.000,00.

Importo capitale: €35.793,06.

Durata ipoteca: -.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al F. 113 P. 152 S. 1 e 13

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/09/2021 a Macerata ai nn. 2592, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO PER CAUSA DI MORTE, stipulata il 23/04/2007 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 17642 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al C.F. al F. 113 P. 152 S. 13 e S. 1.

ATTO per CAUSA di MORTE; ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA'. Atto mortis causa; data della morte 26/12/1996 Successione testamentaria - Rinuncia o morte di un chiamato A favore: EMILIOZZI ALBERTO n. il 15/11/1954 a MACERATA (MC) C.F. MLZLRT54S15E783N Relativamente all'unità negoziale n. 1 Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3. Contro: EMILIOZZI Nome MARIO n. il 27/01/1920 a RIPE SAN GINESIO (MC) C.F. MLZMRA20A27H323Q Per il diritto di PROPRIETA' Per la quota di 1/3. CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DI EMILIOZZI MARIO NATO A RIPE SAN GINESIO IL 27/01/1920 E DEC EDUTO IL 26/12/1996, DA PARTE DEL FIGLIO EMILIOZZI ALBERTO, NASCENTE D A ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO CERRETO ALESSANDRA DA COR RIDONIA DEL 23/04/2007 REP.17642, TRASCRITTO IN DATA 26/04/2007

AI NN. 7073/4283.TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA ' IMMOBILIARE IN DATA 26/04/2007 AI NN.7073/4283 CUI ABBIASI PIENO RIF ERIMENTO. L'ACCEZZAZIONE RIGUARDA TUTTI I BENI DI COMPENDIO DELL'ERED ITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

ATTO NOTARILE PUBBLICO n. rep. 17642 in data 23/04/2007 Notaio Cerreto Alessandra con sede in Corridonia (MC); ATTO PER CAUSA DI MORTE - ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA; Data di morte 26/12/1996 Successione testamentaria - Rinunzia o morte di un chiamato. CON LA PRESENTE SI TRASCRIVE ATTO DI ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' I N MORTE DI EMILIOZZI MARIO NATO A RIPE SAN GINESIO IL 27/01/1920 E DEC EDUTO IL 26/12/1996, DA PARTE DEL FIGLIO

EMILIOZZI ALBERTO, NASCENTE D A ATTO DI COMPRAVENDITA AI ROGITI DEL NOTAIO CERRETO ALESSANDRA DA COR RIDONIA DEL 23/04/2007 REP.17642, TRASCritto IN DATA 26/04/2007 AI NN.

7073/4283.TITOLO GIA' DEPOSITATO PRESSO CODESTO UFFICIO DI PUBBLICITA ' IMMOBILIARE IN DATA 26/04/2007 AI NN.7073/4283 CUI ABBIASI PIENO RIF ERIMENTO. L'ACCEZZAZIONE RIGUARDA TUTTI I

BENI DI COMPENDIO DELL'ERED ITA'. SI ESONERA IL CONSERVATORE DEI REGISTRI IMMOBILIARI DA QUALSIASI RESPONSABILITA' IN MERITO.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO tra vivi COMPRAVENDITA (dal 23/04/2007), con atto stipulato il 23/04/2007 a firma di Notatio Cerreto Alessandra ai nn. 17642 / 3941 di repertorio, registrato il 26/04/2007 a Corridonia (MC).

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo popolare censita al C.F. F. 113 P. 152 S. 13 e Autorimessa censita al C.F. F. 113 P. 152 S. 1

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO tra vivi COMPRAVENDITA (dal 23/04/2007), con atto stipulato il 23/04/2007 a firma di Notaio Cerreto Alessandra ai nn. 17642 / 3941 di repertorio, registrato il 26/04/2007 a Corridonia (MC).

Il titolo è riferito solamente a Abitazione di tipo popolare censita al C.F. F. 113 P. 152 S. 13 e Autorimessa censita al C.F. F. 113 P. 152 S. 1

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 7212 , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione

straordinaria dell'abitazione e dell'autorimessa annessa, presentata il 27/02/2001 con il n. 7212 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Opere per adeguamento dell'impianto elettrico esistente senza ampliamenti né modifiche. Sostituzione sanitari bagno con rifacimento rivestimenti e pavimenti Rifacimento impianto acqua sanitaria. Adeguamento Impianto di riscaldamento alle norme vigenti. Autorimessa: - Sostituzione porta ingresso. - Realizzazione intonaco interno. - Sostituzione serramento della finestra con alto in alluminio. Adeguamento impianto elettrico.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera 005 del 07/02/2022, l'immobile ricade in zona Residenziale di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18 - ZONE DI COMPLETAMENTO. Tale Zonizzazione riguarda quelle parti del tessuto urbano interessate da una edificazione recente il cui stato edilizio non lascia prevedere a tempi brevi necessità di sostanziali trasformazioni e quelle aree rimaste inedificate all'interno del tessuto edilizio per le quali il PIANO - fatte salve particolari prescrizioni - prevede la edificabilità a completamento degli insediamenti oramai consolidati. In tali Zone il PIANO si attua applicando indici urbanistici ed edilizi diversificati a seconda delle seguenti Sottozone individuate in relazione alle varie realtà e agli indici del P.R.G.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La cucina è indicata erroneamente in un vano che attualmente è una camera; con una porta comunicante con ripostiglio. Si accede a tale ripostiglio dal corridoio e non dalla camera adiacente.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale per diversa distribuzione vani interni. L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale, oltre a spese accessorie quali Contributo integrativo Cassa Nazionale, IVA ed altre eventuali: €550,00
- Diritti catastali Agenzia del Territorio Macerata: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione al P.2 Sub 13

**CRITICITÀ: ALTA**

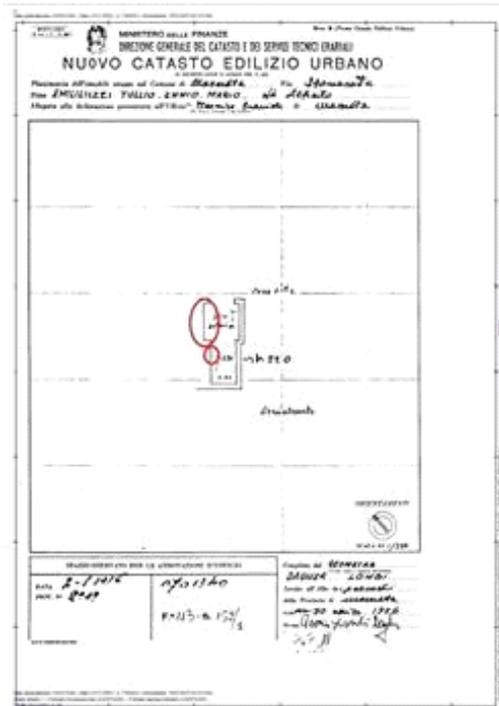
Sono state rilevate le seguenti difformità: E' presente una porta comunicante con corridoio e vano scala condominiale, non rappresentata nella planimetria catastale. E' presente altresì un WC nel garage non rappresentato nella planimetria catastale in atti, il garage in oggetto ha un ingombro maggiore rispetto a quanto rappresentato nella planimetria. Si dovrà verificare il muro confinante tra il Sub 1 oggetto di CTU ed il Sub 2 (della proprietà confinante), per vedere la corrispondenza urbanistica e catastale nello stato di fatto tra le due unità immobiliari.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di nuovo titolo abilitativo o sanatoria, da verificare in sede di istruttoria pratica: €4.000,00
- Diritti di segreteria Ufficio Urbanistica (indicativi): €250,00
- Variazione catastale per le due unità immobiliari confinanti Sub 1 e Sub 2: €1.050,00
- Diritti catastali per presentazione schede catastali A.d.E. di MC: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

L'immobile risulta **conforme**.

Dalla estrazione della documentazione in atti, non si evince alcun elaborato grafico allegato a pratiche edilizie e depositato presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Macerata, in quanto l'unico titolo presente è una D.I.A. (allegata nell'apposito spazio, nella relazione) senza elaborati grafici allegati. Quindi non è possibile verificare eventuali difformità urbanistiche.

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

BENI IN MACERATA B.GO SFORZACOSTA 178

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MACERATA B.go Sforzacosta 178 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione abitazione in edificio condominiale, composto da quattro piani per unità immobiliari a destinazione appartamenti ed un piano seminterrato per garges e cantine, la copertura condominiale è piana; è situato nella zona periferica Borgo Sforzacosta, la quale è dotata di servizi primari e secondari sufficienti.

La tipologia costruttiva è a muratura di mattoni pieni, le facciate sono intonacate e tinteggiate, è

presente un vano scala centrale di accesso ai piani superiori.

L'intero corpo di fabbrica confina a Nord con la Via Nazionale SP77 alla quale si accede dai parcheggi di uso condominiale; ad Est con strada privata di accesso al piano seminterrato dopo sono presenti i garages e strada di accesso e passaggio a fabbricati di altre proprietà; a Sud confina con corte esclusiva e parcheggio condominiale; ad Ovest il condominio confina con strada privata di accesso e transito ad altre proprietà.

Il condominio è collegato a tutti i servizi pubblici, quali fognatura, servizio idrico, gas/metano, ed elettrico.

L'intero condominio è stato edificato in una data indicativa tra il 1935 e 1940, non sono stati reperiti documenti validi sull'epoca certa di costruzione, presenta segni evidenti del tempo e assenza di ristrutturazioni importanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 152 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 278,37 Euro, indirizzo catastale: Borgo Sforzacosta, n. 100, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Compravendita del 23/04/2007 Pubblico ufficiale CERRETO ALESSANDRA Sede CORRIDONIA (MC) Repertorio n. 17642 registrato in data - Nota presentata con Modello Unico n. 4283.1/2007 Reparto PI di MACERATA in atti dal 01/05/2007

Coerenze: A Nord Sud ed Ovest nulla. Ad Est vano scala condominiale

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 0,5 km

al di sopra della media 

ferrovia distante 1 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

buono 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è prospiciente esternamente a Nord, Ovest e Sud e ad Est con altro appartamento e con vano scala condominiale, dal quale si accede all'abitazione, la quale è dotata di una cucina, un bagno, una camera matrimoniale, un ripostiglio, una camera singola, un soggiorno ed un balcone esposto a Nord.

La pavimentazione è in parquet su corridoio, camere, ripostiglio e soggiorno, ed in ceramica su cucina e bagno.

La porta di ingresso all'appartamento è in legno massiccio, le porte interne sono in legno impellicciato e sono state tutte montate indicativamente nel 2007.

L'impianto termico è composto da una caldaia a gas installata sul balcone, non allacciata alla fornitura pubblica indicativamente dal 2015, tutti i radiatori sono in ghisa.

Gli infissi sono realizzati in PVC di colore bianco, le vetrate trasparenti sono composte da vetro singolo, esternamente sono installati degli avvolgibili in plastica di colore bianco.

Tutte le pareti sono intoancate e tinteggiate.

Si accede al balcone posto a Nord del fabbricato dalla camera singola, la ringhiera è in metallo e la pavimentazione è in gres.

Sono stati eseguiti piccoli lavori di ristrutturazione direttamente dal proprietario attuale nel 2007, senza alcun titolo abilitativo reperito presso l'Ufficio Urbanistica del Comune di Macerata, riguardanti la sostituzione dei frutti dell'impianto elettrico, nuovo termostato, sostituzione di porte interne, realizzazione di pavimenti in parquet su soggiorno, camere, ripostiglio e corridoio ed in ceramica su cucina e bagno, e la tinteggiatura di tutte le pareti.

CLASSE ENERGETICA:



[184,40 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230220-043023-64081 registrata in data 20/02/2023

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello basato sulla comparazione dei valori correnti di mercato di beni simili a quelli in oggetto che gli attuali orientamenti tecnici, ammettono nel più assoluto rigore, stante l'attuale situazione del mercato immobiliare e l'inapplicabilità di altri metodi di stima basati sulla capitalizzazione dei redditi, che condurrebbero a valori sicuramente non attuali né attuabili. Basandomi sulla esperienza propria in materia, frutto di personali deduzioni, osservazioni, calcoli e ragionamenti, viste le dimensioni ed il livello di piano, prese in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, la forma, la posizione, tutti quegli elementi che concorrono a formare il valore finale.

E' stato considerato il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Macerata primo semestre dell'anno 2022, usati come riferimento; detti valori attribuiscono per le abitazioni civili nello stato conservativo normale di tipo economico un valore minimo di mercato di € 500,00 ed un massimo di € 700,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona D2, Microzona 3; Tipologia prevalente Abitazioni civili.

E' stato considerato inoltre il valore della banca dati del Borsino Immobiliare per il Comune di Macerata per il periodo in corso, da usare come riferimento; detti valori attribuiscono per le abitazioni civili in stabili di seconda fascia appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona un valore minimo di mercato minimo di €410,00, un valore medio di €511 ed un massimo di € 612,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile.

Stante il lungo protrarsi del periodo di crisi economica nazionale ed extra nazionale, acuito anche dai conflitti bellici in corso e le conseguenze della pandemia passata, i quali hanno ulteriormente e fortemente penalizzato il mercato della compravendita di immobili, nello specifico residenziali.

Vista l'agevole posizione dell'immobile in zona periferica non eccessivamente trafficata, con un accesso comodo da strada Nazionale SP77; ma anche la vetusta condizione generale dell'immobile condominiale; si attribuisce un valore mediato, riferito ai valori solamente di riferimento di O.M.I. della A.d.E. di MC e BORSINO IMMOBILIARE al fabbricato ad uso abitazione al P.2 di **€ 650,00 al mq** per la intera superficie lorda di **mq 85,00** per un valore di **€ 55.250,00** ed un valore per il balcone comunicante con i vani principali che vengono calcolati nella misura del 30% fino a 25 metri quadri sulla intera superficie lorda di **3.30 mq**, quindi $3,30 \times 650,00 \text{ €} \times 30\% = 643,50 \text{ €}$ per un valore complessivo di €55.893,50 arrotondato a **56.000,00 €**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **56.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.000,00**

BENI IN MACERATA B.GO SFORZACOSTA 178

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MACERATA B.go Sforzacosta 178 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare a destinazione garage in edificio condominiale, composto da quattro piani per unità immobiliari a destinazione appartamenti ed un piano seminterrato per quattro garages e cantine, la copertura condominiale è piana; è situato nella zona periferica Borgo Sforzacosta, la quale è dotata di servizi primari e secondari sufficienti.

La tipologia costruttiva è a muratura di mattoni pieni, le facciate sono intonacate e tinteggiate, è presente un vano scala centrale di accesso ai piani superiori.

L'intero corpo di fabbrica confina a Nord la Via Nazionale SP77 alla quale si accede dai parcheggi di uso condominiale; ad Est con strada privata di accesso al piano seminterrato dopo sono presenti i garages e strada di accesso e passaggio a fabbricati di altre proprietà; a Sud confina con corte esclusiva e parcheggio condominiale; ad Ovest il condominio confina con strada privata di accesso e transito ad altre proprietà.

Il condominio è collegato a tutti i servizi pubblici, quali fognatura, servizio idrico, gas/metano, ed elettrico.

L'intero condominio è stato edificato in una data indicativa tra il 1935 e 1940, non sono stati reperiti documenti validi sull'epoca certa di costruzione, presenta segni evidenti del tempo e assenza di ristrutturazioni importanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 113 particella 152 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 5, consistenza 33 mq, rendita 66,47 Euro, indirizzo catastale: Borgo Sforzacosta, 178, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto tra vivi COMPRAVENDITA

Coerenze: A Nord parete controterra. Ad Ovest e Sud corte comune a tutte le altre unità immobiliari. Ad Est unità immobiliare di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940 ristrutturato nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

superstrada distante 0,5 km

al di sopra della media 

ferrovia distante 1 Km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

eccellente 

esposizione:

scarso 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

scarso 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare a destinazione garage, è situata al Piano Seminterrato, con accesso da corte comune a Sud, confina esternamente ad Ovest con strada di accesso ad altre proprietà, a Nord la parete è completamente interrata, ad Est con altra unità immobiliare di altra proprietà indicata al C.F. al F. 113 P. 152 S. 2 e con corridoio condominiale di accesso al vano scala ed agli altri garages, a Sud con corte comune ai condomini utilizzata come parcheggi ed accessi ai garages.

Il pavimento è realizzato con piastrelle in gres, le pareti sono intonacate e tinteggiate, la porta di ingresso è in metallo non coibentata e vetrata sulla parte superiore; la finestra è in metallo con vetro singolo.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato, è quello basato sulla comparazione dei valori correnti di mercato di beni simili a quelli in oggetto che gli attuali orientamenti tecnici, ammettono nel più assoluto rigore, stante l'attuale situazione del mercato immobiliare e l'inapplicabilità di altri metodi di stima basati sulla capitalizzazione dei redditi, che condurrebbero a valori sicuramente non attuali né attuabili. Basandomi sulla esperienza propria in materia, frutto di personali deduzioni, osservazioni, calcoli e ragionamenti, viste le dimensioni ed il livello di piano, prese in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, la forma, la posizione, tutti quegli elementi che concorrono a formare il

valore finale.

E' stato considerato il valore della **banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata** per il Comune di Macerata primo semestre dell'anno 2022, usati come riferimento; detti valori attribuiscono per box/garages nello stato conservativo normale un valore di mercato minimo di € 430,00 ed un massimo di € 630,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona D2, Microzona 3; Tipologia prevalente Abitazioni civili.

E' stato considerato inoltre il valore della banca dati del **Borsino Immobiliare** per il Comune di Macerata per il periodo in corso, da usare come riferimento; detti valori attribuiscono per le abitazioni civili in stabili di seconda fascia appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona un valore minimo di mercato minimo di €283,00, un valore medio di €374,00 ed un massimo di € 612,00 sulla intera superficie lorda dell'immobile.

Stante il lungo protrarsi del periodo di crisi economica nazionale ed extra nazionale, acuito anche dai conflitti bellici in corso e le conseguenze della pandemia passata, i quali hanno ulteriormente e fortemente penalizzato il mercato della compravendita di immobili, nello specifico residenziali.

Vista l'agevole posizione dell'immobile in zona periferica non eccessivamente trafficata, con un accesso comodo da strada Nazionale SP77; ma anche la condizione generale vetusta dell'edificio condominiale; considerata la quantità di soli quattro garages nel condominio si attribuisce un valore mediato, riferito ai valori usati solamente di riferimento di O.M.I. della A.d.E. di MC e BORSINO IMMOBILIARE al fabbricato ad uso garage al PS1 di €400,00 al mq per la intera superficie lorda di mq 53,00 per un valore di €21.200,00 arrotondato a 21.000,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	21.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 21.000,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 21.000,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato, è quello basato sulla comparazione dei valori correnti di mercato di beni simili a quelli in oggetto che gli attuali orientamenti tecnici, ammettono nel più assoluto rigore, stante l'attuale situazione del mercato immobiliare e l'inapplicabilità di altri metodi di stima basati sulla capitalizzazione dei redditi, che condurrebbero a valori sicuramente non attuali né attuabili. Basandomi sulla esperienza propria in materia, frutto di personali deduzioni, osservazioni, calcoli e ragionamenti, viste le dimensioni ed il livello di piano, prese in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, la forma, la posizione, tutti quegli elementi che concorrono a formare il valore finale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, osservatori del mercato immobiliare OMI AdE Macerata, ed inoltre: Borsino Immobiliare

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	0,00	0,00	56.000,00	56.000,00
B	box singolo	0,00	0,00	21.000,00	21.000,00
				77.000,00 €	77.000,00 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 7.700,00
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€ 6.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 63.300,00

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:	€ 63.300,00

data 01/03/2023

il tecnico incaricato
Geom. CORRADO TARTABINI