



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Enrico Pannaggi

CUSTODE:

Avv. Fabrizio Martello

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Enrico Luciani

CF:LCNNRC57B26D042V

con studio in MACERATA (MC) Via Capuzi, 37

telefono: 0733237466

email: geo.enricoluciani@libero.it

PEC: enrico.luciani1@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SAN SEVERINO MARCHE Via Alcide De Gasperi 24, frazione Serripola, della superficie commerciale di **155,65** mq per la quota di:

- 500/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 500/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte integrante è stato costruito con concessione del 1985 e terminato con l'abitabilità rilasciata nel 1994. L'ubicazione dell'edificio si trova nella parte nord ovest del comune di San Severino Marche in via Alcide De Gasperi al civico 24. Si compone di 4 piani fuori terra dove al piano, indicato come Ps1 nelle planimetrie catastali, vi sono i locali garage, al piano terra un porticato ed al piano primo e secondo due unità abitative. La struttura portante risulta in C.A. e tamponature in laterizio con intoacatura e tinteggiatura superficiale con copertura in latero cemento e sovrastante manto di copertura in laterizio. Il lotto su cui sorge il fabbricato risulta recintato con muretto in C.A. . E' da evidenziare che la porzione di fabbricato interessata dalla presente perizia ed individuata catastalmente con la particella 769, non risulta rilevabile nella cartografia del catasto terreni dato che non è mai stata presentato il tipo di aggiornamento della mappa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno -, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 769 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide de Gasperi 24 San Severino Marche, piano: terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Donazione Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

B **box doppio** a SAN SEVERINO MARCHE Via Alcide De Gasperi 24, frazione Serripola, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 500/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 769 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide de Gasperi 24 San Severino Marche, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di donazione Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	202,65 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:	€. 78.833,75
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.833,75
Data di conclusione della relazione:	24/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo effettuato il 25/11/2024 con il Custode Giudiziario Avv Fabrizio Martello, gli immobili risultavano occupati come residenza abituale dalla famiglia *** DATO OSCURATO *** o e della relativa consorte *** DATO OSCURATO *** con i figli a titolo gratuito.

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 11/01/2012 a firma di Mangia Riccardo ai nn. 39/26 di repertorio, iscritta il 17/01/2012 a Camerino ai nn. RG 846 RP 93, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 350000.

Importo capitale: 175000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti a San Severino Marche Foglio 150 P.Ila 769 Sub 4-7

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 3734 di repertorio, trascritta il 06/02/2024 a Macerata ai nn. RG187 RP 1467, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti a San Severino Marche Foglio 150 P.Ila 769 Sub 4-7

pignoramento, stipulata il 12/02/2016 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 516 di repertorio, trascritta il 04/03/2016 a Macerata ai nn. RG 3080 RP 2265, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti a San Severino Marche Foglio 150 P.Ila 769 Sub 4-7

pignoramento, stipulata il 08/07/2015 a firma di Tribunale di macerata ai nn. 2717 di repertorio, trascritta il 21/07/2015 a Macerata ai nn. RG 8065RP 6025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE-VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Immobili siti a San Severino Marche Foglio 150 P.Ila 769 Sub 4-7

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:

Non ci sono Oneri Condominiale non essendo costituito il condominio per sole due unità immobiliari presenti. Le spese per le parti comuni e delle eventuali utenze, vengono ripartite secondo quanto stabilito tra i diversi utenti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di Nuda Proprietà per 1/1, in forza di atto di donazione (dal 03/05/2012), con atto stipulato il 03/05/2012 a firma di Damiani Enrico ai nn. rep 29556 di repertorio, trascritto il 09/05/2012 a Macerata ai nn. 4400.1/2012.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a San Severino al Foglio 150 Particella 769sub 4-7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di impianto (fino al 02/05/1988).

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a San Severino Marche al Foglio 150 Particella 769 sub 4-7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 500/1000 cadauno, in forza di atto di compravendita (dal 02/05/1988 fino al 03/05/2012), con atto stipulato il 02/05/1988 a firma di Notaio Gianferro ai nn. rep 26711 di repertorio, trascritto il 20/05/1988 a Macerata ai nn. 1187.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a San Severino al foglio 150 Particella 769 sub 4-7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di usufrutto per 1/2 cadauno, in forza di atto di donazione (dal 03/05/2012), con atto stipulato il 03/05/2012 a firma di Damiani Enrico ai nn. rep 29556 di repertorio, trascritto il 09/05/2012 a Macerata ai nn. 4400.1/2012.

Il titolo è riferito solamente a Immobili siti a San Severino Marche Foglio 150 Particella 769 sub 4-7

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **18513 del 14/04/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione Fabbricato di Civile Abitazione per 4 Appartamenti del Lotto C, presentata il 07/11/1984, rilasciata il 04/02/1985 con il n. 18513 di protocollo, agibilità del 23/11/1994 con il n. 21635 di protocollo

Concessione Edilizia in Variante N. **686 del 07/10/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante ai lavori per variazioni interne, recinzione esterna, variazione aperture e parapetti balcone e rampa di accesso garage, presentata il 07/10/1989 con il n. 686 di protocollo, agibilità del 23/11/1994 con il n. 21635 di protocollo

Concessione Edilizia N. **6884 del 11/05/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Completamento Lavori e variante aperture di porte e finestre, rilasciata il 11/05/1991 con il n. 6884 di protocollo, agibilità del 23/11/1994 con il n. 21635 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona B di Completamento Sub Sistema R3 parti di città aggiunte. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTC art 29 e 25.1.3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Per quel che attiene all'Unità abitativa individuata con il sub 4 come sopra rilevato, è stato rilevato un ripostiglio ricavato nella zona cucina realizzato con partizione in cartongesso di altezza mt 2,50. Tale struttura risulta facilmente rimovibile o regolarizzare con pratica edilizia in sanatoria. Ciò vale anche per il locale garage identificato con il sub 7 per le quali la cantina attigua, come da concessione edilizia e da certificato di abitabilità risulta separato da tramezzatura in muratura, mentre ora risulta totalmente un ambiente unico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di ripostiglio con partizioni in cartongesso Locale Cucina relativo al Sub 4

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Edilizia in sanatoria sanatoria: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Sub 4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di ripostiglio nel locale cucina con partizioni in cartongesso

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 Giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta .

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA ALCIDE DE GASPERI 24, FRAZIONE
SERRIPOLA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN SEVERINO MARCHE Via Alcide De Gasperi 24, frazione Serripola, della superficie commerciale di **155,65** mq per la quota di:

- 500/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 500/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

Il fabbricato di cui l'unità immobiliare in oggetto è parte integrante è stato costruito con concessione

del 1985 e terminato con l'abitabilità rilasciata nel 1994. L'ubicazione dell'edificio si trova nella parte nord ovest del comune di San Severino Marche in via Alcide De Gasperi al civico 24. Si compone di 4 piani fuori terra dove al piano, indicato come Ps1 nelle planimetrie catastali, vi sono i locali garage, al piano terra un porticato ed al piano primo e secondo due unità abitative. La struttura portante risulta in C.A. e tamponature in laterizio con intoacatura e tinteggiatura superficiale con copertura in latero cemento e sovrastante manto di copertura in laterizio. Il lotto su cui sorge il fabbricato risulta recintato con muretto in C.A. . E' da evidenziare che la porzione di fabbricato interessata dalla presente perizia ed individuata catastalmente con la particella 769, non risulta rilevabile nella cartografia del catasto terreni dato che non è mai stata presentato il tipo di aggiornamento della mappa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno -, scala unica, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 769 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide de Gasperi 24 San Severino Marche, piano: terra - Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di Donazione Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Castelraimondo Tolentino, Camerino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km

nella media 

autobus distante 200 mt

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione risulta un appartamento sito in una palazzina di tre piani servito da una scala comune al secondo piano ed al piano interrato ad uso garage. La distribuzione interna si riassume con l'identificazione di un ingresso direttamente sul soggiorno aperto allo spazio cucina creando un ambiente unico. Nel tempo è stato ricavato un ripostiglio con partizione in cartongesso come meglio esplicitato nella relazione delle difformità. Dal soggiorno si passa alla zona notte attraverso un corridoio che disimpegna le tre camere presenti, un bagnetto cieco ed il bagno principale. E' presente un balcone con accesso dalla camera principale e porzione di loggiato al piano di proprietà esclusiva in continuità con il loggiato dove è ubicata la scala comune. Risulta di pertinenza della presente unità immobiliare anche una porzione del loggiato posta al piano terra come meglio identificata nelle planimetrie catastali. Le finiture interne rispecchiano le caratteristiche

tipiche dell'epoca di costruzione con pavimentazione per tutti gli ambienti in ceramica così come i rivestimenti dei bagni e dell'angolo cottura. Le pareti risultano finite con intonacatura e tinteggiatura di finitura; gli infissi risultano in legno di pino con vetro doppio ed oscuranti in tapparelle in pvc. I bagni risultano completi di tutti sanitari lavabo vaso e bidet e piatto doccia e vasca. L'impianto termico è costituito da caldaia a Gas metano con elementi radianti in alluminio; l'impianto elettrico completo ed a norma con dotazioni standard di punti luce e prese. La distribuzione risulta coerente con la ultima concessione edilizia 6884 del 11/05/1991 e alla relativa planimetria catastale presentata il 05/07/1993 con la sola variazione della presenza di un ripostiglio che non modifica la destinazione d'uso e la volumetria dell'immobile configurandosi come variante non essenziale ai fini urbanistici. Le condizioni generali dell'unità immobiliare risulta in buono stato di conservazione e manutenzione.

CLASSE ENERGETICA:

[141,59 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250117-043047-50864 registrata in data 17/01/2025

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	143,00	x	100 %	=	143,00
balconi	41,00	x	25 %	=	10,25
portico esclusivo	24,00	x	10 %	=	2,40
Totale:	208,00				155,65

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive, architettoniche e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche di differenziazione più o meno rilevanti dei beni simili, degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima. Pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili. E' da sottolineare inoltre che l'immobile oggetto di stima per la sua posizione e grado di finiture, si pone in una fascia medio alta di categoria immobiliare che giustifica un valore maggiore rispetto ad altri immobili reperibili in zona a cui si possa fare riferimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 155,65 x 950,00 = **147.867,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 147.867,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 73.933,75

BENI IN SAN SEVERINO MARCHE VIA ALCIDE DE GASPERI 24, FRAZIONE
SERRIPOLA

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a SAN SEVERINO MARCHE Via Alcide De Gasperi 24, frazione Serripola, della superficie commerciale di **47,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 500/1000 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 150 particella 769 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 40 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: Via Alcide de Gasperi 24 San Severino Marche, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di donazione
Coerenze: stessa proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1985.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Castelraimondo Tolentino, Camerino). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km
autobus distante 200 mt

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:

nella media 
nella media 
nella media 
al di sotto della media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto risulta essere una rimessa per auto posta al piano terra erroneamente individuato catastalmente al piano primo sottostrada. Infatti l'accesso ai locali garage risulta alla stessa quota del piano stradale di via Alcide De Gasperi. Dalla strada quindi si immette su porzione di corte comune funzionale all'ingresso vero e proprio corridoio carrabile interno e comune, ad altri locali cantina e garage. Il locale risulta conforme alla planimetria catastale come vano unico aperto mentre dalla documentazione urbanistica risulta una zona garage e relativa cantina risultano divise, come meglio esplicitato nel paragrafo delle conformità. In fase di sopralluogo si è evidenziata l'assenza di porte di accesso al garage presentando una situazione completamente allo stato grezzo di tutto il locale, con assenza di pavimentazione e finiture al grezzo delle pareti e del soffitto. Dalla documentazione Urbanistica rilevata in relazione alla ultima concessione non sono state rilevate, perchè non presenti, planimetrie che legittimassero lo stato rilevato a fronte della motivazione di completamento dei lavori con varianti alle aperture di porte senza specificare quali realmente fossero interessate. Dalla documentazione fotografica allegata si può notare lo stato effettivo dei luoghi.

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
garage doppio	47,00	x	100 %	=	47,00
Totale:	47,00				47,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive, architettoniche e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche di differenziazione più o meno rilevanti dei beni simili, degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima. Pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili. E' da sottolineare inoltre che l'immobile oggetto di stima per la sua posizione e grado di finiture, si pone in una fascia medio alta di categoria immobiliare che giustifica un valore maggiore rispetto ad altri immobili reperibili in zona a cui si possa fare riferimento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 47,00 x 400,00 = **18.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 18.800,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.400,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella stima dell'immobile si è tenuto presenti i prezzi che si stanno praticando nella zona per i beni immobili aventi le medesime specifiche costruttive e di destinazione d'uso riscontrati da operatori economici e professionisti del posto nonché da operatori di mediazione immobiliare. Si è tenuto conto quindi delle caratteristiche di differenziazione più o meno rilevanti dei beni simili, degli aggiustamenti sistematici ai prezzi di mercato rilevati in base alle peculiarità tecnico architettoniche e commerciali degli immobili di confronto con l'immobile oggetto di stima, e pertanto il metodo di valutazione adottato risulta quello di mercato in comparazione dei prezzi di beni più o meno simili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino, agenzie: San Severino Marche, Macerata Tolentino

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	155,65	0,00	147.867,50	73.933,75
B	box doppio	47,00	0,00	18.800,00	9.400,00
				166.667,50 €	83.333,75 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.833,75**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 78.833,75**

data 24/03/2025

il tecnico incaricato
Enrico Luciani