



**TRIBUNALE ORDINARIO -
MACERATA**



**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
137/2023**



PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL UNIPERSONALE, CERVED CREDIT MANAGEMENT S.P.A.



GIUDICE:

dott. Enrico Pannaggi

CUSTODE:

Alberto Bentivogli



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Cristiano Sopranzetti

CF:SPRCST75T17E388E

con studio in CASTELPLANIO (AN) Via Roma, 68

telefono: 3394109269

email: sopranzetti@libero.it

PEC: cristiano.sopranzetti@geopec.it



tecnico incaricato: Cristiano Sopranzetti

Pagina 1 di 50



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2023

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 13, della superficie commerciale di **88,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a San Severino Marche, in viale Europa n. 13. Esso è stato costruito ad inizi anni '60 ed ha una forma rettangolare con copertura a padiglione e sovrastante manto di tegole e si eleva su 6 piani di cui uno interrato con destinazione mista residenziale e commerciale. La struttura portante è mista in muratura di pietra e telai in c.a., mentre i divisori interni sono in blocchi di laterizio. La muratura è stata legata con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci, mentre i solai sono in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna che collega tutti i piani. Le facciate sono tinteggiate, gli infissi di finestre degli appartamenti sono in legno con vetri termici con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Il portone d'ingresso all'edificio è in legno massello. Sul fabbricato sono in corso i lavori per la riparazione del danno con rafforzamento locale ai sensi del L.R. 189/2016 (Ordinanza n. 4 del 17/11/2016 e s.m.i.) in seguito all'evento sismico che ha colpito il centro Italia nel 2016.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 290 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIALE EUROPA n. 13, piano: 1, intestato a **ARUBAPEC S.p.A.**, derivante da DIVISIONE del 15/03/2010 Pratica n. MC0039269 in atti dal 15/03/2010 DIVISIONE (n. 5911.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,82 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.099,98
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 130.099,98
Data della valutazione:	23/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ on contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/10/2023, con scadenza il 30/09/2026, registrato il 27/11/2024 a Tolentino ai nn. 0135967, con l'importo dichiarato di € 3840,00.

L'APE di cui gli estremi sono riportati nel contratto di affitto non risulta depositato presso la REGIONE MARCHE DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE Direzione Ambiente e risorse idriche Settore Fonti energetiche, rifiuti, cave e miniere, così come emerso dalla richiesta accesso atti e allegata alla presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni al riguardo sono state desunte dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, redatta dal Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA) in data 28/09/2023.

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**, stipulata il 25/02/2005 a firma di Notaio SCIAPICHETTI BENEDETTO Sede SAN SEVERINO MARCHE (MC) ai nn. 77643/15958 di repertorio, iscritta il 02/03/2005 a Macerata ai nn. 3044/712, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 272000.

Importo capitale: 136000.

Durata ipoteca: 15 anni.

ISCRIZIONE NN. 3044/712 del 02/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 25/02/2005 Numero di repertorio 77643/15958 Notaio SCIAPICHETTI BENEDETTO Sede SAN SEVERINO MARCHE (MC) A favore di UNICREDIT BANCA SPA Sede BOLOGNA Codice fiscale 1293 1320159 contro

capitale € 136.000,00 Totale € 272.000,00 Durata 15 anni Grava su San Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 17

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/09/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1598 di repertorio, iscritta il 12/09/2014 a Macerata ai nn. 10114/1294, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA , contro derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 81372,78.

ISCRIZIONE NN. 10114/1294 del 12/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/09/2014 Numero di repertorio 1598 emesso da TRIBUNALE Sede MACERATA A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto MACERATA CORSO DELLA REPUBBLICA 38) contro

capitale € 81.372,78 Totale € 100.000,00 Grava su San Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 33 Particella 290 Sub. 34

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2167 di repertorio, trascritta il 21/09/2023 a Macerata ai nn. 13429/10117, a favore di PURPLE SPV S.R.L., contro derivante da Verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 13429/10117 del 21/09/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/08/2023 Numero di repertorio 2167 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA Sede MACERATA A favore di PURPLE SPV S.R.L. Sede CONEGIANO (TV) Codice fiscale 04846340265 (Richiedente: STUDIO LEGALE MEDICI VIA DELL'INDUSTRIA 70A CORRIDONIA), contro

Grava su San Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 33 Particella 290 Sub. 34

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:	
Documentazione condominiale in allegato	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2004), con atto stipulato il 11/11/2004 a firma di Notaio GIANFERRO PACIFICO ai nn. 76943/25346 di repertorio, trascritto il 20/11/2004 a Macerata ai nn. 17526/10688.

a quota dell'intero in piena proprietà degli immobili San Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 17 è pervenuta per atto di compravendita del 11/11/2004 Numero di repertorio 76943/25346 Notaio GIANFERRO PACIFICO Sede MACERATA trascritto il 20/11/2004 nn. 17526/10688 da potere di -----

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 11/11/2004), con atto stipulato il 13/12/1991 a firma di Notaio SCIAPICCHETTI BENEDETTO ai nn. 23316 di repertorio, trascritto il 02/01/1992 a Macerata ai nn. 59/56.

la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili San Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 17 è pervenuta per atto di compravendita del 13/12/1991 Numero di repertorio 23316 Notaio SCIAPICCHETTI BENEDETTO trascritto il 02/01/1992 nn. 59/56 da potere di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti ha consentito di indicare ciò che segue, fatta eccezione e riserva per i dati eventualmente non corretti forniti dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di San Severino Marche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **1960/1749**, intestata a per lavori di costruzione di un fabbricato adibito in parte a civile abitazione ed in parte a magazzino consorzio agrario, presentata il 10/03/1960 con il n. 1960/1749 di protocollo, rilasciata il 30/03/1960 con il n. 1960/1749 di protocollo, agibilità del 07/12/1961 con il n. 1961/1749 di protocollo

Licenza per l'esecuzione dei lavori edili N. **1968/7261**, intestata :

per lavori di posa in opera di persiane nel fabbricato, presentata il 01/09/1968 con il n. 1968/7261 di protocollo, rilasciata il 13/09/1968 con il n. 1968/7261 di protocollo

Licenza per l'esecuzione dei lavori edili N. **6313**, intestata a

per lavori di costruzione di intonaci esterni e di cornicioni nel fabbricato, presentata il 06/08/1971 con il n. 1971/6313 di protocollo, rilasciata il 28/08/1971 con il n. 6313 di protocollo

Licenza per l'esecuzione dei lavori edili N. **12803**, intestata

per lavori di demolizione e ricostruzione di una parte del tetto del fabbricato sito in zona "residenziale", presentata il 22/10/1977 con il n. 1977/12803 di protocollo, rilasciata il 28/11/1977 con il n. 12803 di protocollo

Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. **12208/14858**, intestata a

per lavori di demolizione e ricostruzione solaio tetto fabbricato in zona classificata "RESIDENZIALE" dal realizzarsi in laterocemento, presentata il 15/06/1988 con il n. 1988/12208 /14858 di protocollo, rilasciata il 06/08/1988 con il n. 12208/14858 di protocollo

Denuncia inizio attività edilizia ai sensi dell'art. 9 D.L. n. 388 del 22/07/1996 N. **1996/15006**, intestata a

per lavori di denuncia attività edilizia per lavori di ripassatura tetto e sostituzione porzione di solaio, presentata il 10/08/1996 con il n. 1996/15006 di protocollo, rilasciata il 10/08/1996 con il n. 1996/15006 di protocollo

Denuncia inizio attività edilizia (art. 22 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001) N. **2003/25855**, intestata a

per lavori di denuncia inizio attività edilizia per manutenzione straordinaria copertura, presentata il 26/11/2003 con il n. 2003/25855 di protocollo, rilasciata il 26/11/2003 con il n. 2003/25855 di protocollo

Denuncia di inizio di attività edilizia (art. 4 comma 7 D.L. 05/10/1993 n. 398) N. **2005/12797**, intestata a _____ per lavori di denuncia inizio attività per manutenzione straordinaria appartamento sito nel fabbricato in zona classificata "residenziale", presentata il 01/07/2005 con il n. 2005/12797 di protocollo, rilasciata il 01/07/2005 con il n. 2005/12797 di protocollo

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2010/2**, intestata a _____ per lavori di suddivisione di una unità immobiliare in due con destinazione d'uso di civile abitazione nel fabbricato sito in zona classificata "RESIDENZIALE", presentata il 15/12/2009 con il n. 2009/24108 di protocollo, rilasciata il 11/01/2010 con il n. 2010/2 di protocollo, agibilità del 03/05/2010 con il n. 2010/35 di protocollo

Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria N. **2010/18082**, intestata a _____ per lavori di comunicazione per manutenzione straordinaria canali e solette dei balconi nel fabbricato sito in zona classificata "RESIDENZIALE", presentata il 06/10/2010 con il n. 2010/18082 di protocollo, rilasciata il 06/10/2010 con il n. 2010/18082 di protocollo

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2011/245**, intestata a _____ per lavori di ampliamento appartamento per chiusura terrazzo con procedura PIANO CASA L.R. 22/2009 e s.m.i. sito nel fabbricato in zona classificata "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - Sottozona B3", presentata il 03/10/2001 con il n. 2011/16499 di protocollo, rilasciata il 24/11/2001 con il n. 2011/245 di protocollo

Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria N. **2011/17204**, intestata a _____ per lavori di comunicazione per manutenzione straordinaria lastrico solare, presentata il 14/10/2011 con il n. 2011/17204 di protocollo, rilasciata il 14/10/2011 con il n. 2011/17204 di protocollo

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2011/261**, intestata a _____ per lavori di suddivisione in due unità immobiliari abitazione sita nel fabbricato in zona classificata "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - Sottozona B3", presentata il 01/12/2011 con il n. 2011/19847 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 2011/261 di protocollo

Comunicazione opere libere L. 73/2010 - comunicazione di inizio dei lavori N. **2012/13603**, intestata a _____ per lavori di comunicazione per manutenzione straordinaria balconi del fabbricato di civile abitazione in zona classificata "RESIDENZIALE", presentata il 06/09/2012 con il n. 2012/13603 di protocollo, rilasciata il 06/09/2012 con il n. 2012/13603 di protocollo

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2016/160**, intestata a _____ per lavori di completamento e rinnovo del permesso di costruire per la suddivisione in due unità immobiliari abitazione sita nel fabbricato in zona classificata "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - Sottozona B3", presentata il 18/12/2013 con il n. 10/09/2013 di protocollo, rilasciata il 13/09/2013 con il n. 2016/160 di protocollo

Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria N. **2016/42045**, intestata a CONDOMINIO VIALE EUROPA 13, per lavori di comunicazione per manutenzione straordinaria per messa in sicurezza facciata del fabbricato, presentata il 19/12/2006 con il n. 2016/42045 di protocollo, rilasciata il 19/12/2006 con il n. 2016/42045 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività in Sanatoria N. **2020/4319**, intestata a _____

... e condominio Europa 13, per lavori di sanatoria per la regolarizzazione di locali interrati e deposito al piano terra risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, una diversa distribuzione degli spazi interni ad alcune unità immobiliari, modifica delle aperture e di un piccolo incre, presentata il 10/02/2020 con il n. 2020/4319 di protocollo, rilasciata il 10/02/2020 con il n. 2020/4319 di protocollo

Comunicazione inizio lavori asseverata - Pratica DOMUS n. 490.40.20/2019/USR/5202 N. 2020/4319, intestata a F. ... e condominio Europa 13, per lavori di riparazione con rafforzamento locale ai sensi del D.L. 189/2016 di edificio danneggiato dal sisma 2016 ricadente in zona classificata residenziale di completamento B3-R2 del vigente P.R.G. , presentata il 10/02/2020 con il n. 2020/4319 di protocollo, rilasciata il 10/02/2020 con il n. 2020/4319 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3-R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 29

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 e Succ. Modif.)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella legge 11 agosto 1939, n. 1249 e succ. modificazioni)
L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 e Succ. Modif.)
L'immobile risulta **conforme**.

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



appartamento a SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 13, della superficie commerciale di 88,82 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a San Severino Marche, in viale Europa n. 13. Esso è stato costruito ad inizi anni '60 ed ha una forma rettangolare con copertura a padiglione e sovrastante manto di tegole e si eleva su 6 piani di cui uno interrato con destinazione mista residenziale e commerciale. La struttura portante è mista in muratura di pietra e telai in c.a., mentre i divisori interni sono in blocchi di laterizio. La muratura è stata legata con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci, mentre i solai sono in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna che collega tutti i piani. Le facciate sono tinteggiate, gli infissi di finestre degli appartamenti sono in legno con vetri termici con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Il portone d'ingresso all'edificio è in legno massello. Sul fabbricato sono in corso i lavori per la riparazione del danno con rafforzamento locale ai sensi del L.R. 189/2016 (Ordinanza n. 4 del 17/11/2016 e s.m.i.) in seguito all'evento sismico che ha colpito il centro Italia nel 2016.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 290 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 309.87 Euro. indirizzo catastale: VIALE EUROPA n. 13, piano: 1, intestato a derivante da DIVISIONE del 15/03/2010 Pratica n. MC0039269 in atti dal 15/03/2010 DIVISIONE (n. 5911.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2024.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Maccarata). 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: Piazza del Popolo - San Severino Marche.



SERVIZI

farmacie
ospedale
municipio
scuola elementare
scuola per l'infanzia

tecnico incaricato: Cristiano Sopranzetti

Pagina 9 di 50

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

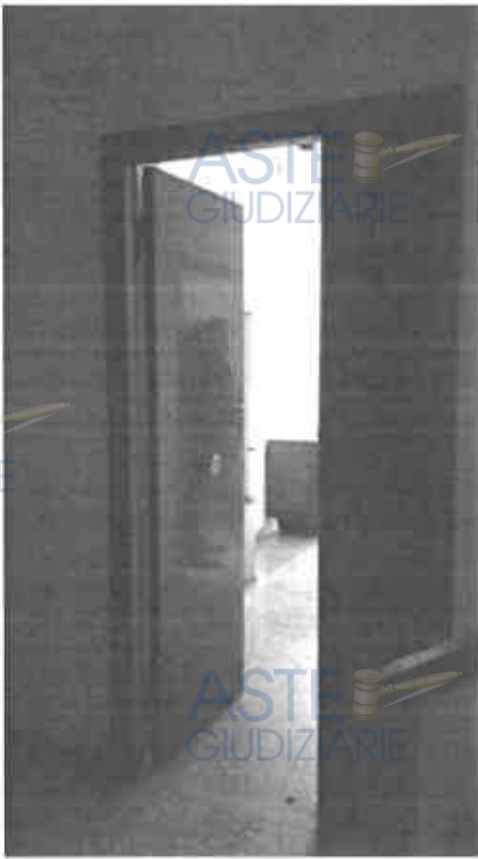
qualità dei servizi:

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare esaminata si trova al piano primo ed è composta da un ingresso, una cucina, una camera, un tinello e un bagno. La pavimentazione è in marmette di graniglia tranne in cucina e in bagno dov'è in ceramica. Le pareti interne dei vani sono intonacate e tinteggiate eccezion fatta per la parte rivestita del bagno e della cucina. Tutti i locali ad esclusione del bagno sono illuminati in parte da aperture con infissi in legno, vetro singolo, e per la restante con infissi in alluminio, vetro termico, con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato così come quella di accesso mentre quella d'ingresso all'edificio è in legno massello. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico e termo-idraulico quest'ultimo alimentato da caldaia autonoma a metano con termosifoni a muro in ghisa. Sono in corso i lavori per la riparazione del danno con rafforzamento locale ai sensi del L.R. 189/2016 (Ordinanza n. 4 del 17/11/2016 e s.m.i.) in seguito all'evento sismico che ha colpito il centro Italia nel 2016 e l'appartamento verrà coinvolto in quanto l'intervento prevede il consolidamento delle pareti della scala interna confinate con l'abitazione in questione oltre alla sistemazione della facciata esterna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENFRGETICA:

[96,74 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250122-043047-51462 registrata in data 22/01/2025

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	88,82	x	100 %	=	88,82
Totale:	88,82				88,82

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Cristiano Sopranzetti

Pagina 13 di 50

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/09/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it - IMMOBILIARE FAST - rif. 114698603

Descrizione: Quadrilocale piazza del Popolo, Centro, San Severino Marche - APPARTAMENTO
PIAZZA DEL POPOLO COMPLETAMENTE RISTRUTTURATO

Indirizzo: Piazza del Popolo

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.428,57 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2024

Fonte di informazione: Idealista.it - Agenzia LEALI Immobiliare - Codice dell'annuncio 1670

Descrizione: Quadrilocale in vendita in piazza del Popolo

Indirizzo: Piazza del popolo

tecnico incaricato: Cristiano Sopranzetti

Pagina 14 di 50

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima del Market Comparison Approach, MCA, è uno dei tre metodi di stima previsti dagli IVS ovvero dagli Standard Internazionali di Valutazione. Esso si basa sul criterio del Valore di Mercato. Gli IVS prevedono oltre l'MCA il metodo Income Approach, IA, basato sul criterio della capitalizzazione dei redditi, e il metodo del Coast Approach, CA, basato sul criterio del valore di costo. Lo sviluppo del metodo MCA prevede l'acquisizione preventiva di dati sicuri relativi ai beni comparabili (Comparables) e del bene oggetto della stima (Subject).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	130.000,00	135.000,00
Consistenza	88,82	91,00	90,00
Data [mesi]	0	4,00	1,00
Prezzo unitario	-	1.428,57	1.500,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.428,57	1.428,57

TABELLA DI VALUTAZIONE:

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo		130.000,00	135.000,00
Data [mesi]		0,00	0,00
Prezzo unitario		-3.114,29	-1.685,71
Prezzo corretto		126.885,71	133.314,29

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

130.100,00

Divergenza:

4,82%

<

5%

La valutazione del fabbricato in oggetto è stata effettuata mediante il metodo di stima M.C.A. (Market Comparison Approach) utilizzando annunci immobiliari pubblicati in zona. Sono stati presi in considerazione anche i valori della banca dati O.M.I. e del Borsino Immobiliare che presentano valori di mercato medi e insistono su tutto il territorio comunale. Il risultato ottenuto rappresenta un valore di stima o giudizio di valore oggettivo in quanto il più probabile, poichè scelto, tra tutti i possibili valori, come quello che avrebbe maggiore possibilità di successo in caso di vendita. Pertanto, visto quanto sopra, viene indicato in 1464,76 il valore unitario al metro quadrato commerciale determinato dal metodo di stima denominato Market Comparison Approach.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,82 x 1.464,76 = 130.099,98

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 130.099,98

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 130.099,98

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, si procede alla scelta dei comparabili considerando annunci o comparavendite per immobili simili in zona, ritenuti più idonei per una giusta ed equa valutazione. Come parametro di paragone per la valutazione viene assunto il metro quadrato di superficie commerciale. Inoltre non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'epoca di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativa/urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica. Si tratta, quindi, di una serie correlata di fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati, anche in questo caso, valutati e considerati per la scelta dei comparabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Indagine di mercato su immobili simili venduti in zona

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	88,82	0,00	130.099,98	130.099,98
				130.099,98 €	130.099,98 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 130.099,98

**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:

€. 130.099,98

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2023

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 13, della superficie commerciale di 75,56 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a San Severino Marche, in viale Europa n. 13. Esso è stato costruito ad inizi anni '60 ed ha una forma rettangolare con copertura a padiglione e sovrastante manto di tegole e si eleva su 6 piani di cui uno interrato con destinazione mista residenziale e commerciale. La struttura portante è mista in muratura di pietra e telai in c.a, mentre i divisori interni sono in blocchi di laterizio. La muratura è stata legata con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci, mentre i solai sono in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna che collega tutti i piani. Le facciate sono tinteggiate, gli infissi di finestre degli appartamenti sono in legno con vetri termici con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Il portone d'ingresso all'edificio è in legno massello. Sul fabbricato sono in corso i lavori per la riparazione del danno con rafforzamento locale ai sensi del L.R. 189/2016 (Ordinanza n. 4 del 17/11/2016 e s.m.i.) in seguito all'evento sismico che ha colpito il centro Italia nel 2016.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 290 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIALE EUROPA n. 13, piano: 1, intestato a derivante da DIVISIONE del 15/03/2010 Pratica n. MC0039269 in atti dal 15/03/2010 DIVISIONE (n. 5911.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,56 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:	€. 135.199,92
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.199,92
Data della valutazione:	23/01/2025

tecnico incaricato: Cristiano Sopranzetti
Pagina 18 di 50

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 09/06/2021, con scadenza il 28/02/2024, registrato il 11/06/2021 a Tolentino ai nn. 001284-serie 3T e codice identificativo TQR21T0012, con l'importo dichiarato di 3.720,00.

L'APE di cui gli estremi sono riportati nel contratto di affitto non risulta depositato presso la REGIONE MARCHE DIPARTIMENTO INFRASTRUTTURE, TERRITORIO E PROTEZIONE CIVILE Direzione Ambiente e risorse idriche Settore Fonti energetiche, rifiuti, cave e miniere, così come emerso dalla richiesta accesso atti e allegata alla presente.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni al riguardo sono state desunte dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipocatastale, ai sensi della legge n. 302/1998, redatta dal Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA) in data 28/09/2023.

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**, stipulata il 25/02/2005 a firma di Notaio SCIAPICHETTI BENEDETTO Sede SAN SEVERINO MARCHE (MC) ai nn. 77643/15958 di repertorio, iscritta il 02/03/2005 a Macerata ai nn. 3044/712, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 272000.

Importo capitale: 136000.

Durata ipoteca: 15 anni.

ISCRIZIONE NN. 3044/712 del 02/03/2005 IPOTECA VOLONTARIA nascente da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO del 25/02/2005 Numero di repertorio 77643/15958 Notaio SCIAPICHETTI BENEDETTO Sede SAN SEVERINO MARCHE (MC) A favore di UNICREDIT BANCA SPA Sede BOLOGNA Codice fiscale 1293 1320159 contro

Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 17

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 07/09/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1598 di repertorio, iscritta il 12/09/2014 a Macerata ai nn. 10114/1294, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA, contro derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 81372,78.

ISCRIZIONE NN. 10114/1294 del 12/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/09/2014 Numero di repertorio 1598 emesso da TRIBUNALE Sede MACERATA A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto MACERATA CORSO DELLA REPUBBLICA 38) contro

Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 33 Particella 290 Sub. 34

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2167 di repertorio, trascritta il 21/09/2023 a Macerata ai nn. 13429/10117, a favore di PURPLE SPV S.R.L., contro FRASCARELLI PAOLO, derivante da Verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 13429/10117 del 21/09/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/08/2023 Numero di repertorio 2167 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA Sede MACERATA A favore di PURPLE SPV S.R.L. Sede CONEGIANO (TV) Codice fiscale 04846340265 (Richiedente: STUDIO LEGALE MEDICI VIA DELL'INDUSTRIA 70A CORRIDONIA), contro SAN SEVERINO MARCHE (MC) Codice fiscal Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 33 Particella 290 Sub. 34

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:	
Documentazione condominiale in allegato	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2004), con atto stipulato il 11/11/2004 a firma di Notaio GIANFERRO PACIFICO ai nn. 76943/25346 di repertorio, trascritto il 20/11/2004 a Macerata ai nn. 17526/10688.

la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili San Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 17 è pervenuta per atto di compravendita del 11/11/2004 Numero di repertorio 76943/25346 Notaio GIANFERRO PACIFICO Sede MACERATA

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2004), con

atto stipulato il 11/11/2004 a firma di Notaio GIANFERRO PACIFICO ai nn. 76943/25346 di repertorio, trascritto il 20/11/2004 a Macerata ai nn. 17526/10688 .

La quota dell'intero in piena proprietà degli immobili San Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 17 è pervenuta per atto di compravendita del 11/11/2004 Numero di repertorio 76943/25346 Notaio GIANFERRO PACIFICO Sede MACERATA trascritto il 20/11/2004 nn. 17526/10688 da potere di

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 11/11/2004), con atto stipulato il 13/12/1991 a firma di Notaio SCIAPICHETTI BENEDETTO ai nn. 23316 di repertorio, trascritto il 02/01/1992 a Macerata ai nn. 59/56.

La quota dell'intero in piena proprietà degli immobili San Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 17 è pervenuta per atto di compravendita del 13/12/1991 Numero di repertorio 23316 Notaio SCIAPICHETTI BENEDETTO trascritto il 02/01/1992 nn. 59/56 da potere di

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti ha consentito di indicare ciò che segue, fatta eccezione e riserva per i dati eventualmente non corretti fornitimi dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di San Severino Marche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **1960/1749**, intestata a _____ per lavori di costruzione di un fabbricato adibito in parte a civile abitazione ed in parte a magazzino consorzio agrario, presentata il 10/03/1960 con il n. 1960/1749 di protocollo, rilasciata il 30/03/1960 con il n. 1960/1749 di protocollo, agibilità del 07/12/1961 con il n. 1961/1749 di protocollo

Licenza per l'esecuzione dei lavori edili N. **1968/7261**, intestata a _____ per lavori di posa in opera di persiane nel fabbricato, presentata il 01/09/1968 con il n. 1968/7261 di protocollo, rilasciata il 13/09/1968 con il n. 1968/7261 di protocollo

Licenza per l'esecuzione dei lavori edili N. **6313**, intestata a _____ per lavori di costruzione di intonaci esterni e di cornicioni nel fabbricato, presentata il 06/08/1971 con il n. 1971/6313 di protocollo, rilasciata il 28/08/1971 con il n. 6313 di protocollo

Licenza per l'esecuzione dei lavori edili N. **12803**, intestata a _____, per lavori di demolizione e ricostruzione di una parte del tetto del fabbricato sito in zona "residenziale" , presentata il 22/10/1977 con il n. 1977/12803 di protocollo, rilasciata il 28/11/1977 con il n. 12803 di protocollo

Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. **12208/14858**, intestata a _____ per lavori di demolizione e ricostruzione solaio tetto fabbricato in zona classificata

"RESIDENZIALE" dal realizzarsi in laterocemento, presentata il 15/06/1988 con il n. 1988/12208 /14858 di protocollo, rilasciata il 06/08/1988 con il n. 12208/14858 di protocollo

Denuncia inizio attività edilizia ai sensi dell'art. 9 D.L. n. 388 del 22/07/1996 N. **1996/15006**, intestata a per lavori di denuncia attività edilizia per lavori di ripassatura tetto e sostituzione porzione di solaio, presentata il 10/08/1996 con il n. 1996/15006 di protocollo, rilasciata il 10/08/1996 con il n. 1996/15006 di protocollo

Denuncia inizio attività edilizia (art. 22 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001) N. **2003/25855**, intestata a per lavori di denuncia inizio attività edilizia per manutenzione straordinaria copertura, presentata il 26/11/2003 con il n. 2003/25855 di protocollo, rilasciata il 26/11/2003 con il n. 2003/25855 di protocollo

Denuncia di inizio di attività edilizia (art. 4 comma 7 D.L. 05/10/1993 n. 398) N. **2005/12797**, intestata a per lavori di denuncia inizio attività per manutenzione straordinaria appartamento sito nel fabbricato in zona classificata "residenziale", presentata il 01/07/2005 con il n. 2005/12797 di protocollo, rilasciata il 01/07/2005 con il n. 2005/12797 di protocollo

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2010/2**, intestata a per lavori di suddivisione di una unità immobiliare in due con destinazione d'uso di civile abitazione nel fabbricato sito in zona classificata "RESIDENZIALE", presentata il 15/12/2009 con il n. 2009/24108 di protocollo, rilasciata il 11/01/2010 con il n. 2010/2 di protocollo, agibilità del 03/05/2010 con il n. 2010/35 di protocollo

Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria N. **2010/18082**, intestata a per lavori di comunicazione per manutenzione straordinaria canali e solette dei balconi nel fabbricato sito in zona classificata "RESIDENZIALE", presentata il 06/10/2010 con il n. 2010/18082 di protocollo, rilasciata il 06/10/2010 con il n. 2010/18082 di protocollo

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2011/245**, intestata a per lavori di ampliamento appartamento per chiusura terrazzo con procedura PIANO CASA L.R. 22/2009 e s.m.i. sito nel fabbricato in zona classificata "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - Sottozona B3", presentata il 03/10/2001 con il n. 2011/16499 di protocollo, rilasciata il 24/11/2001 con il n. 2011/245 di protocollo

Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria N. **2011/17204**, intestata a CONDOMIO VIALE EUROPA n. 13, per lavori di comunicazione per manutenzione straordinaria lastrico solare, presentata il 14/10/2011 con il n. 2011/17204 di protocollo, rilasciata il 14/10/2011 con il n. 2011/17204 di protocollo

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2011/261**, intestata a per lavori di suddivisione in due unità immobiliari abitazione sita nel fabbricato in zona classificata "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - Sottozona B3", presentata il 01/12/2011 con il n. 2011/19847 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 2011/261 di protocollo

Comunicazione opere libere L. 73/2010 - comunicazione di inizio dei lavori N. **2012/13603**, intestata a per lavori di comunicazione per manutenzione straordinaria balconi del fabbricato di civile abitazione in zona classificata "RESIDENZIALE", presentata il 06/09/2012 con il n. 2012/13603 di protocollo, rilasciata il 06/09/2012 con il n. 2012/13603 di protocollo

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2016/160**, intestata a per lavori di completamento e rinnovo del permesso di costruire per la suddivisione in due unità immobiliari abitazione sita nel fabbricato in zona classificata

"RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - Sottozona B3", presentata il 18/12/2024 con il n. 10/09/2013 di protocollo, rilasciata il 13/09/2013 con il n. 2016/160 di protocollo

Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria N. 2016/42045, intestata a CONDOMINIO VIALE EUROPA 13, per lavori di comunicazione per manutenzione straordinaria per messa in sicurezza facciata del fabbricato, presentata il 19/12/2006 con il n. 2016/42045 di protocollo, rilasciata il 19/12/2006 con il n. 2016/42045 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività in Sanatoria N. 2020/4319, intestata a condominio Europa 13, per lavori di sanatoria per la regolarizzazione di locali interrati e deposito al piano terra risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, una diversa distribuzione degli spazi interni ad alcune unità immobiliari, modifica delle aperture e di un piccolo incre, presentata il 10/02/2020 con il n. 2020/4319 di protocollo, rilasciata il 10/02/2020 con il n. 2020/4319 di protocollo

Comunicazione inizio lavori asseverata - Pratica DOMUS n. 490.40.20/2019/USR/5202 N. 2020/4319, intestata a condominio Europa 13, per lavori di riparazione con rafforzamento locale ai sensi del D.L. 189/2016 di edificio danneggiato dal sisma 2016 ricadente in zona classificata residenziale di completamento B3-R2 del vigente P.R.G. , presentata il 10/02/2020 con il n. 2020/4319 di protocollo, rilasciata il 10/02/2020 con il n. 2020/4319 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3-R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 29

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 e Succ. Modif.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal sopralluogo effettuato è emerso che lo stato dei luoghi non è conforme alla relativa planimetria catastale poiché non è presente il tramezzo tra l'ingresso e la sala pranzo, è stata spostata l'apertura tra la cucina e la zona pranzo, è stato realizzato un divisorio per la realizzazione di un disimpegno nella camera denominata nel progetto architettonico ultimo con il numero 1, non viene rappresentata la bucatura tra il bagno e il tinello dell'appartamento adiacente e non viene riportato il balcone posto sul prospetto sud. (normativa di riferimento: Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella legge 11 agosto 1939, n. 1249 e succ. modificazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione Catastale da presentare all'Agenzia del Entrate Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali

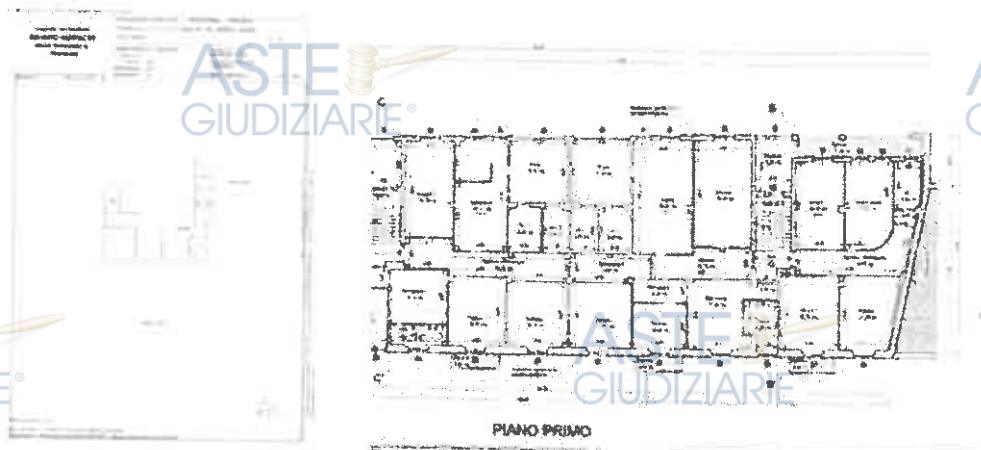
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale da presentare all'Agenzia del Entrate Direzione Provinciale di Macerata

Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 e Succ. Modif.)

L'immobile risulta **conforme**.

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



appartamento a SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 13, della superficie commerciale di **75,56 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a San Severino Marche, in viale Europa n. 13. Esso è stato costruito ad inizi anni '60 ed ha una forma rettangolare con copertura a padiglione e sovrastante manto di tegole e si eleva su 6 piani di cui uno interrato con destinazione mista residenziale e commerciale. La struttura portante è mista in muratura di pietra e telai in c.a., mentre i divisori interni sono in blocchi di laterizio. La muratura è stata legata con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci, mentre i solai sono in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna che collega tutti i piani. Le facciate sono tinteggiate, gli infissi di finestre degli appartamenti sono in legno con vetri termici con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Il portone d'ingresso all'edificio è in legno massello. Sul fabbricato sono in corso i lavori per la riparazione del danno con rafforzamento locale ai sensi del L.R. 189/2016 (Ordinanza n. 4 del 17/11/2016 e s.m.i.) in seguito all'evento sismico che ha colpito il centro Italia nel 2016.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 290 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5

vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIALE EUROPA n. 13, piano: 1, intestato a
derivante da DIVISIONE del 15/03/2010 Pratica n. MC0039269 in
atti dal 15/03/2010 DIVISIONE (n. 5911.1/2010)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960
ristrutturato nel 2024.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si



trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). 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: Piazza del Popolo - San Severino Marche.

**SERVIZI**

farmacie
ospedale
municipio
scuola elementare
scuola per l'infanzia

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 metri

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare esaminata si trova al piano primo ed è composta da un ingresso, una cucina, una sala da pranzo, due camere, due disimpegni, un bagno e un balcone. La pavimentazione è in marmette di graniglia tranne in bagno dov'è in ceramica. Le pareti interne dei vani sono intonacate e tinteggiate eccezion fatta per la parte rivestita del bagno e della cucina. Tutti i locali ad esclusione del bagno sono illuminati da aperture con infissi in alluminio, vetro termico, con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Le porte interne sono in legno tamburato così come quella di accesso mentre quella d'ingresso all'edificio è in legno massello. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico e termo-idraulico quest'ultimo alimentato da caldaia autonoma a metano con termosifoni a muro in ghisa. Sono in corso i lavori per la riparazione del danno con rafforzamento locale ai sensi del L.R. 189/2016 (Ordinanza n. 4 del 17/11/2016 e s.m.i.) in seguito all'intervento sismico che ha colpito il centro Italia nel 2016 e l'appartamento verrà coinvolto in quanto l'intervento prevede il consolidamento delle pareti della scala interna confinate con l'abitazione in questione oltre alla sistemazione della facciata esterna.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Cristiano Sopranzetti

Pagina 27 di 50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

[61,33 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250122-043047-51464 registrata in data 22/01/2025

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	75,11	x	100 %	=	75,11
Balcone	3,03	x	15 %	=	0,45
Totale:	78,14				75,56

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 187/2020

Descrizione: Diritti di proprietà per la quota 1/1 di appartamento oltre parti comuni. L'unità immobiliare ad uso abitativo inserita in un fabbricato residenziale è accessibile dal vano scale comune (sub 9) con ingresso al piano terra, sul lato sud-ovest dello stabile, dal portico (sub 9) e dalla corte comune (sub 10) adiacente la strada comunale viale Europa, al civico n. 59. La cantina, comune posta al primo livello sotto strada, accessibile dall'androne di ingresso per mezzo del vano scale comune, è costituita da un unico ambiente della superficie utile pari a circa 8,76 metri quadrati e altezza interna pari a circa 2,58 metri. L'alloggio ha una superficie commerciale pari a circa 119,30 metri quadrati ed è costituito da ingresso - soggiorno, cucina, disimpegno zona notte, tre camere, bagno e terrazzo. E' posto al piano secondo ed ha altezza utile interna pari a circa 3,01 metri., 1

Indirizzo: Viale EUROPA , 59 San Severino Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 96.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 72.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

tecnico incaricato: Cristiano Sopranzetti

Pagina 30 di 50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Distanza: 185.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/03/2023

Fonte di informazione: Contenzioso, 256/2013

Descrizione: Diritti di piena proprietà su fabbricato da cielo a terra., 1

Indirizzo: Via Giovanni Battista Caccialupi, 19 San Severino Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 137.400,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 369.250,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 183.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 412.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/03/2023

Fonte di informazione: Contenzioso, 256/2013

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituito da appartamento di civile abitazione al piano 2 e garage al piano terra., 2

Indirizzo: Via G.B. Caccialupi, 6 San Severino Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 124.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 62.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 412.00 m

Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/07/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 111/2014

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituito da appartamento di civile abitazione, in corso di costruzione, sito al piano 1° di un edificio di antica costruzione posta all'interno del centro storico., 1

Indirizzo: Vicolo Tornabuoni, 34 Macerata, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 85.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 434.00 m

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/07/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 111/2014

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituito da locale ad uso garage provvisto di accesso carrabile su Vicolo Imbrecciata 5, consistenza mq 40., 3

Indirizzo: Via Cesare Battisti San Severino Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 37.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 17.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 434.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/07/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 111/2014

Descrizione: diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano costituito da locale ad uso garage provvisto di accesso carrabile su Via Cesare Battisti 36, consistenza mq.60., 4

Indirizzo: Via Cesare Battisti, 36 San Severino Marche, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 24.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 58.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 434.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 19/12/2024

Fonte di informazione: Idealista.it - Agenzia LEALI Immobiliare - Codice dell'annuncio 1670

Descrizione: Quadrilocale in vendita in piazza del Popolo

Indirizzo: Piazza del Popolo

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima del Market Comparison Approach, MCA, è uno dei tre metodi di stima previsti dagli IVS ovvero dagli Standard Internazionali di Valutazione. Esso si basa sul criterio del Valore di Mercato. Gli IVS prevedono oltre l'MCA il metodo Income Approach, IA, basato sul criterio della capitalizzazione dei redditi, e il metodo del Coast Approach, CA, basato sul criterio del valore di

costo. Lo sviluppo del metodo MCA prevede l'acquisizione preventiva di dati sicuri relativi ai beni comparabili (Comparables) e del bene oggetto della stima (Subject).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	135.000,00	137.400,00
Consistenza	75,56	0,00	0,00
Data [mesi]	0	1,00	22,00
Prezzo unitario	-	0,00	0,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 3
Prezzo	135.000,00	137.400,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	0,00	0,00
Prezzo corretto	135.000,00	137.400,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **136.200,00**

Divergenza: 1,75% < 5%

La valutazione del fabbricato in oggetto è stata effettuata mediante il metodo di stima M.C.A. (Market Comparison Approach) utilizzando annunci immobiliari pubblicati in zona. Sono stati presi in considerazione anche i valori della banca dati O.M.I. e del Borsino Immobiliare che presentano valori di mercato medi e insistono su tutto il territorio comunale. Il risultato ottenuto rappresenta un valore di stima o giudizio di valore oggettivo in quanto il più probabile, poichè scelto, tra tutti i possibili valori, come quello che avrebbe maggiore possibilità di successo in caso di vendita. Pertanto, visto quanto sopra, viene indicato in 1802,54 il valore unitario al metro quadrato commerciale determinato dal metodo di stima denominato Market Comparison Approach.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 75,56 x 1.802,54 = **136.199,92**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 136.199,92**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 136.199,92**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

tecnico incaricato: Cristiano Sopranzetti

Pagina 33 di 50

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, si procede alla scelta dei comparabili considerando annunci o comparavendite per immobili simili in zona, ritenuti più idonei per una giusta ed equa valutazione. Come parametro di paragone per la valutazione viene assunto il metro quadrato di superficie commerciale. Inoltre non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni; della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile; degli affacci e dei confini; dell'epoca di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativa/urbanistica; dei collegamenti e degli accessi; dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica. Si tratta, quindi, di una serie correlata di fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati, anche in questo caso, valutati e considerati per la scelta dei comparabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche, agenzie Locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Indagine di mercato su immobili simili venduti in zona

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	75,56	0,00	136.199,92	136.199,92
				136.199,92 €	136.199,92 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 135.199,92

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

€ 135.199,92

tecnico incaricato: Cristiano Sopranzetti

Pagina 34 di 50



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 137/2023

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A cantina a SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 13, della superficie commerciale di 10,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a San Severino Marche, in viale Europa n. 13. Esso è stato costruito ad inizi anni '60 ed ha una forma rettangolare con copertura a padiglione e sovrastante manto di tegole e si eleva su 6 piani di cui uno interrato con destinazione mista residenziale e commerciale. La struttura portante è mista in muratura di pietra e telai in c.a., mentre i divisori interni sono in blocchi di laterizio. La muratura è stata legata con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci, mentre i solai sono in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna che collega tutti i piani. Le facciate sono tinteggiate, gli infissi di finestre degli appartamenti sono in legno con vetri termici con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Il portone d'ingresso all'edificio è in legno massello. Sul fabbricato sono in corso i lavori per la riparazione del danno con rafforzamento locale ai sensi del L.R. 189/2016 (Ordinanza n. 4 del 17/11/2016 e s.m.i.) in seguito all'evento sismico che ha colpito il centro Italia nel 2016.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 290 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 8 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: VIALE EUROPA n. 13, piano: S1, intestato a derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2024.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	10,00 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:	€ 4.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 4.800,00
Data della valutazione:	23/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

ha dichiarato sul verbale di sopralluogo di non essere a conoscenza che l'immobile, identificato al sub. 16 del foglio 154 particella 290, sia di sua proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni al riguardo sono state desunte dalla certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998, redatta dal Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo (PA) in data 28/09/2023.

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 **giudiziale**, stipulata il 07/09/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1598 di repertorio, iscritta il 12/09/2014 a Macerata ai nn. 10114/1294, a favore di BANCA DELLE MARCHE SPA , contro derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100000.

Importo capitale: 81372,78.

ISCRIZIONE NN. 10114/1294 del 12/09/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 07/09/2014 Numero di repertorio 1598 emesso da TRIBUNALE Sede MACERATA A favore di BANCA DELLE MARCHE SPA Sede ANCONA Codice fiscale 01377380421 (Domicilio ipotecario eletto MACERATA CORSO DELLA REPUBBLICA 38) contro

capitale € 81.372,78 Totale € 100.000,00 Grava su San Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 33 Particella 290 Sub. 34

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/08/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2167 di repertorio, trascritta il 21/09/2023 a Macerata ai nn. 13429/10117, a favore di PURPLE SPV S.R.L., contro), derivante da Verbale di pignoramento immobili.

TRASCRIZIONE NN. 13429/10117 del 21/09/2023 nascente da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI del 02/08/2023 Numero di repertorio 2167 emesso da UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA Sede MACERATA A favore di PURPLE SPV S.R.L. Sede CONEGIANO (TV) Codice fiscale 04846340265 (Richiedente: STUDIO LEGALE MEDICI VIA

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DELL'INDUSTRIA 70A CORRIDONIA), contro

Grava su San Severino

Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 33 Particella 290 Sub. 34

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**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:	
Documentazione condominiale in allegato	

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2004), con atto stipulato il 11/11/2004 a firma di Notaio GIANFERRO PACIFICO ai nn. 76943/25346 di repertorio, trascritto il 20/11/2004 a Macerata ai nn. 17526/10688 .

..... la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili San Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 17 è pervenuta per atto di compravendita del 11/11/2004 Numero di repertorio 76943/25346 Notaio GIANFERRO PACIFICO Sede MACERATA trascritto il 20/11/2004 nn. 17526/10688 da potere di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/11/2004), con atto stipulato il 11/11/2004 a firma di Notaio GIANFERRO PACIFICO ai nn. 76943/25346 di repertorio, trascritto il 20/11/2004 a Macerata ai nn. 17526/10688 .

A Frascarelli Paolo, la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili San Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 17 è pervenuta per atto di compravendita del 11/11/2004 Numero di repertorio 76943/25346 Notaio GIANFERRO PACIFICO Sede MACERATA trascritto il 20/11/2004 nn. 17526/10688 da potere di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

..... per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 11/11/2004), con atto stipulato il 13/12/1991 a firma di Notaio SCIAPICHETTI BENEDETTO ai nn. 23316 di repertorio, trascritto il 02/01/1992 a Macerata ai nn. 59/56.

..... la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili San Severino Marche Foglio 154 Particella 290 Sub. 16 Particella 290 Sub. 17 è pervenuta per atto di compravendita del 13/12/1991 Numero di repertorio 23316 Notaio SCIAPICHETTI BENEDETTO trascritto il 02/01/1992 nn. 59/56 da potere di

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti ha consentito di indicare ciò che segue, fatta eccezione e riserva per i dati eventualmente non corretti fornitimi dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di San Severino Marche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili N. **1960/1749**, intestata a _____ per lavori di costruzione di un fabbricato adibito in parte a civile abitazione ed in parte a magazzino consorzio agrario, presentata il 10/03/1960 con il n. 1960/1749 di protocollo, rilasciata il 30/03/1960 con il n. 1960/1749 di protocollo, agibilità del 07/12/1961 con il n. 1961/1749 di protocollo

Licenza per l'esecuzione dei lavori edili N. **1968/7261**, intestata a _____ per lavori di posa in opera di persiane nel fabbricato, presentata il 01/09/1968 con il n. 1968/7261 di protocollo, rilasciata il 13/09/1968 con il n. 1968/7261 di protocollo

Licenza per l'esecuzione dei lavori edili N. **6313**, intestata a _____ per lavori di costruzione di intonaci esterni e di cornicioni nel fabbricato, presentata il 06/08/1971 con il n. 1971/6313 di protocollo, rilasciata il 28/08/1971 con il n. 6313 di protocollo

Licenza per l'esecuzione dei lavori edili N. **12803**, intestata a _____, per lavori di demolizione e ricostruzione di una parte del tetto del fabbricato sito in zona "residenziale", presentata il 22/10/1977 con il n. 1977/12803 di protocollo, rilasciata il 28/11/1977 con il n. 12803 di protocollo

Concessione edilizia per l'esecuzione di lavori edili N. **12208/14858**, intestata a _____ per lavori di demolizione e ricostruzione solaio tetto fabbricato in zona classificata "RESIDENZIALE" dal realizzarsi in laterocemento, presentata il 15/06/1988 con il n. 1988/12208/14858 di protocollo, rilasciata il 06/08/1988 con il n. 12208/14858 di protocollo

Denuncia inizio attività edilizia ai sensi dell'art. 9 D.L. n. 388 del 22/07/1996 N. **1996/15006**, intestata a _____ per lavori di denuncia attività edilizia per lavori di ripassatura tetto e sostituzione porzione di solaio, presentata il 10/08/1996 con il n. 1996/15006 di protocollo, rilasciata il 10/08/1996 con il n. 1996/15006 di protocollo

Denuncia inizio attività edilizia (art. 22 D.P.R. n. 380 del 06/06/2001) N. **2003/25855**, intestata a _____ per lavori di denuncia inizio attività edilizia per manutenzione straordinaria copertura, presentata il 26/11/2003 con il n. 2003/25855 di protocollo, rilasciata il 26/11/2003 con il n. 2003/25855 di protocollo

Denuncia di inizio di attività edilizia (art. 4 comma 7 D.L. 05/10/1993 n. 398) N. **2005/12797**, intestata a _____ per lavori di denuncia inizio attività per manutenzione straordinaria appartamento sito nel fabbricato in zona classificata "residenziale", presentata il 01/07/2005 con il n. 2005/12797 di protocollo, rilasciata il 01/07/2005 con il n. 2005/12797 di protocollo

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2010/2**, intestata a _____ per lavori di suddivisione di una unità immobiliare in due con destinazione d'uso di civile abitazione nel fabbricato sito in zona classificata "RESIDENZIALE", presentata il 15/12/2009 con il n. 2009/24108 di protocollo, rilasciata il 11/01/2010 con il n. 2010/2 di protocollo, agibilità del 03/05/2010 con il n. 2010/35 di protocollo

Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria N. **2010/18082**, intestata a _____, per lavori di comunicazione per manutenzione straordinaria canali e solette dei balconi nel fabbricato sito in zona classificata "RESIDENZIALE", presentata il 06/10/2010 con il n. 2010/18082 di protocollo, rilasciata il 06/10/2010 con il n. 2010/18082 di protocollo

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2011/245**, intestata a _____ per lavori di ampliamento appartamento per chiusura terrazzo con procedura PIANO CASA L.R. 22/2009 e s.m.i. sito nel fabbricato in zona classificata "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - Sottozona B3", presentata il 03/10/2001 con il n. 2011/16499 di protocollo, rilasciata il 24/11/2001 con il n. 2011/245 di protocollo

Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria N. **2011/17204**, intestata a CONDOMIO VIALE EUROPA n. 13, per lavori di comunicazione per manutenzione straordinaria lastrico solare, presentata il 14/10/2011 con il n. 2011/17204 di protocollo, rilasciata il 14/10/2011 con il n. 2011/17204 di protocollo

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2011/261**, intestata a _____ per lavori di suddivisione in due unità immobiliari abitazione sita nel fabbricato in zona classificata "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - Sottozona B3", presentata il 01/12/2011 con il n. 2011/19847 di protocollo, rilasciata il 12/12/2011 con il n. 2011/261 di protocollo

Comunicazione opere libere L. 73/2010 - comunicazione di inizio dei lavori N. **2012/13603**, intestata a _____ per lavori di comunicazione per manutenzione straordinaria balconi del fabbricato di civile abitazione in zona classificata "RESIDENZIALE", presentata il 06/09/2012 con il n. 2012/13603 di protocollo, rilasciata il 06/09/2012 con il n. 2012/13603 di protocollo

Permesso di costruire per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. **2016/160**, intestata a _____ per lavori di completamento e rinnovo del permesso di costruire per la suddivisione in due unità immobiliari abitazione sita nel fabbricato in zona classificata "RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - Sottozona B3", presentata il 18/12/2013 con il n. 10/09/2013 di protocollo, rilasciata il 13/09/2013 con il n. 2016/160 di protocollo

Comunicazione di interventi di manutenzione straordinaria N. **2016/42045**, intestata a CONDOMINIO VIALE EUROPA 13, per lavori di comunicazione per manutenzione straordinaria per messa in sicurezza facciata del fabbricato, presentata il 19/12/2006 con il n. 2016/42045 di protocollo, rilasciata il 19/12/2006 con il n. 2016/42045 di protocollo

Segnalazione certificata di inizio attività in Sanatoria N. **2020/4319**, intestata a _____ e condominio Europa 13, per lavori di sanatoria per la regolarizzazione di locali interrati e deposito al piano terra risalenti all'epoca di costruzione dell'edificio, una diversa distribuzione degli spazi interni ad alcune unità immobiliari, modifica delle aperture e di un piccolo incre, presentata il 10/02/2020 con il n. 2020/4319 di protocollo, rilasciata il 10/02/2020 con il n. 2020/4319 di protocollo

Comunicazione inizio lavori asseverata - Pratica DOMUS n. 490.40.20/2019/USR/5202 N. **2020/4319**, intestata a _____ e condominio Europa 13, per lavori di riparazione con rafforzamento locale ai sensi del D.L. 189/2016 di edificio danneggiato dal sisma 2016 ricadente

in zona classificata residenziale di completamento B3-R2 del vigente P.R.G. , presentata il 10/02/2020 con il n. 2020/4319 di protocollo, rilasciata il 10/02/2020 con il n. 2020/4319 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B3-R2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 29

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 e Succ. Modif.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si precisa che la visura catastale di cui all'immobile identificato al Foglio 154 Particella 290 subalterno 16 riportano non correttamente il piano primo mentre la relativa planimetria catastale riporta erroneamente il piano primo poiché l'immobile è ubicato al piano primo sottostrada (normativa di riferimento: Regio decreto-legge 13 aprile 1939, n. 652, convertito nella legge 11 agosto 1939, n. 1249 e succ. modificazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di rettifica piano da presentare all'Agenzia del Entrate Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Richiesta di rettifica piano da presentare all'Agenzia del Entrate Direzione Provinciale di Macerata Ufficio Provinciale - Territorio Servizi Catastali.: € 200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mesi

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

(normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA DECRETO DEL PRESIDENTE DELLA REPUBBLICA 6 giugno 2001, n. 380 e Succ. Modif.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

cantina a SAN SEVERINO MARCHE VIALE EUROPA 13, della superficie commerciale di **10,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Il fabbricato su cui ricade l'unità immobiliare oggetto di esecuzione è sito a San Severino Marche, in viale Europa n. 13. Esso è stato costruito ad inizi anni '60 ed ha una forma rettangolare con copertura a padiglione e sovrastante manto di tegole e si eleva su 6 piani di cui uno interrato con destinazione mista residenziale e commerciale. La struttura portante è mista in muratura di pietra e telai in c.a., mentre i divisori interni sono in blocchi di laterizio. La muratura è stata legata con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci, mentre i solai sono in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna che collega tutti i piani. Le facciate sono tinteggiate, gli infissi di finestre degli appartamenti sono in legno con vetri termici con sistema di oscuramento costituito da avvolgibili in plastica. Il portone d'ingresso all'edificio è in legno massello. Sul fabbricato sono in corso i lavori per la riparazione del danno con rafforzamento locale ai sensi del L.R. 189/2016 (Ordinanza n. 4 del 17/11/2016 e s.m.i.) in seguito all'evento sismico che ha colpito il centro Italia nel

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

2016.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 154 particella 290 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 8 mq, rendita 12,39 Euro, indirizzo catastale: VIALE EUROPA n. 13, piano: S1, intestato a derivante da Impianto meccanografico del 30/06/1987

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2024.



ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). 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: Piazza del Popolo - San Severino Marche.

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

SERVIZI

farmacie
ospedale
municipio
scuola elementare
scuola per l'infanzia



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 600 metri



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare esaminata è adibita a cantina ed è posta al piano seminterrato dell'edificio. Vi si accede dalla scala condominiale ed ha una pavimentazione in battuto di cemento. L'ingresso è dato da una porta in legno mentre l'unico impianto presente è quello elettrico

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

tecnico incaricato: Cristiano Sopranzetti
Pagina 46 di 50

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

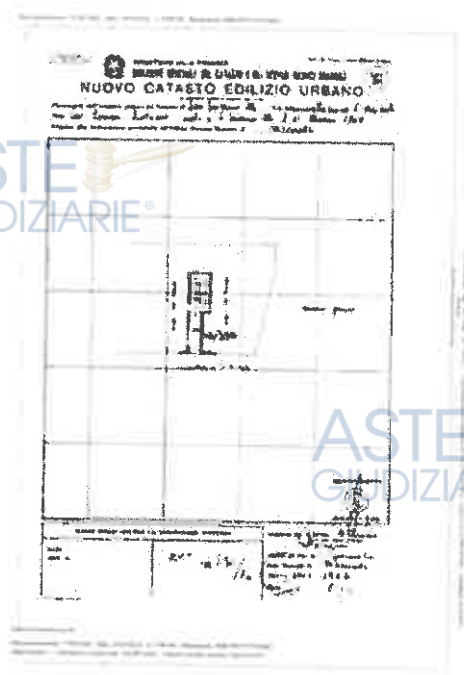
ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	10,00	x	100 %	=	10,00
Totale:	10,00				10,00

ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®ASTE
GIUDIZIARIE®

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONE:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: $10,00 \times 500,00 = 5.000,00$

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 5.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 5.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esperate le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche degli immobili, si procede alla scelta dei comparabili considerando annunci o comparavendite per immobili simili in zona, ritenuti più idonei per una giusta ed equa valutazione. Come parametro di paragone per la valutazione viene assunto il metro quadrato di superficie commerciale. Inoltre non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni, della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile, degli affacci e dei confini; dell'epoca di costruzione; dello stato di conservazione e manutenzione; delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali; della situazione amministrativo/urbanistica; dei collegamenti e degli accessi;

dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato; della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica. Si tratta, quindi, di una serie correlata di fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati, anche in questo caso, valutati e considerati per la scelta dei comparabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di San Severino Marche, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Indagine di mercato su immobili simili venduti in zona

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	cantina	10,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				5.000,00 €	5.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€ 200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€ 4.800,00

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:

€ 4.800,00

data 23/01/2025

il tecnico incaricato

tecnico incaricato: Cristiano Sopranzetti

Pagina 49 di 50



Cristiano Sopranzetti

