

**TRIBUNALE ORDINARIO -
MACERATA**

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

27/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ING BANK N.V.

DEBITORE

GIUDICE:

Dr. Umberto Rana

CUSTODE:

I.V.G. Marche

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/02/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Antonella Mercorelli

CF:MRCNNL83R46L191X

con studio in TOLENTINO (MC) Via Guglielmo Oberdan, 5

telefono: 0733972337

fax: 0733972337

email: antonellamercorelli@gmail.com

PEC: antonella.mercorelli@geopec.it

tecnico incaricato: Geom. Antonella Mercorelli

Pagina 1 di 21

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 27/2024

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

A **ABITAZIONE CIELO-TERRA** in linea a MACERATA via Troili 12, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **262,55** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di un **ABITAZIONE residenziale cielo-terra in linea**, che si sviluppa in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra, ubicata nel Comune di Macerata, frazione Villa Potenza, via Troili n. 12 avente una superficie commerciale complessiva pari a 262,55 mq.

L'immobile, costituito da due unità immobiliari unite di fatto, è composto al piano terra da un'ingresso, due ampi disimpegni, bagno con antibagno, un locale lavanderia, ampio soggiorno e cucina. Completano la proprietà due corti esclusive rispettivamente ubicate una sul lato nord/ovest di circa 49 mq dal quale si accede ad un locale ripostiglio, ed una sul lato nord/est di circa 13 mq. Al piano primo vi è la zona notte composta da 4 camere, di cui due con balcone, zona studio, disimpegni ed un bagno. Al piano secondo vi sono due locali soffitta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 126 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: via Domenico Troili n. 12, piano: T-1-2, intestato a

derivante da variazione del 05/04/2017 pratica n. MC 0016003 in atti dal 06/04/2017 Unione di fatto ai fini fiscali (n.2966.1/2017)

Coerenze: Confini: via Domenico Troili, part. 127 (stessa ditta), vicolo del Maglio, part. 156 (prop.), salvo altri

annotazione: DI IMMOBILE: PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FOGLIO 30 P.LLA 128 SUB 7 GRAFFATA CON FOGLIO 30 P.LLA 127 SUB 5.

- foglio 30 particella 127 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Domenico Troili n. 12, piano: T-1-2, intestato a

derivante da variazione del 05/04/2017 Pratic n. MC0016004 in atti dal 06/04/2017 unione di fatto ai fini fiscali (n. 2965.1/2017)

Coerenze: Confini: via Domenico Troili, part. 129 (prop.) vicolo del Maglio, part. 126 (stessa ditta), salvo altri

L'immobile identificato al foglio 30 particella 127 sub 5 è GRAFFATO con la particella 128 sub 7. annotazione: DI IMMOBILE: PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FOGLIO 30 P.LLA 126 SUB 4

L'intero edificio sviluppa 2/3 piano, 2/3 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	262,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 318.870,63
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 302.927,10
Data della valutazione:	03/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

La sottoscritta C.T.U., unitamente al custode giudiziario, avv. del team dell'istituto nominato I.V.G. Marche, il giorno 23/12/2024 ha dato inizio alle operazioni peritali di sopralluogo, fissato da quest'ultimo alle ore 12:00 e comunicato alle parti secondo le norme. Presenti, oltre alla sottoscritta C.T.U., il custode e l'esecutata sig.ra la quale comunica ai presenti che l'immobile è abitato dalla stessa unitamente al marito sig. , anch'esso esecutato. Tutti e due risultano lì residenti. In data 07/01/2025 la sottoscritta ha effettuato un accesso presso l'Agenzia delle Entrate di Tolentino al fine di verificare la presenza di atti di locazione attivi che coinvolgessero gli immobili oggetto della presente esecuzione.

A seguito di tale ricerca, si certifica che, alla data della verifica, gli immobili ricadenti all'interno del la presente procedura risultano NON gravati da contratti di locazione.

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 o atti di assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di assegnamento abitativo: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

, stipulata il 06/10/2006 a firma di Notaio Borri Lucia con sede in Macerata ai nn. 28192/2659 Rep. di repertorio, trascritta il 19/10/2006 a Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11288 RP e 18512 RG, a favore di

derivante da Atto tra vivi - Costituzione di diritti reali a

titolo gratuito.

La formalità è riferita solamente a Comune di Macerata, Foglio 30 part. 128 sub 5, Foglio 30 part. 129.

I coniugi

non costituito una servitù di passaggio pedonale a favore della particella 129 del foglio 30, di proprietà dei coniugi che accettano tale servitù per consentire l'accesso alla via pubblica. La servitù grava sulla particella 128 sub 5 del foglio 30, di proprietà dei predetti coniugi

NOTA: L'immobile identificato con la particella 128 sub 5 del foglio 30 non risulta essere oggetto della presente esecuzione immobiliare. Si tratta di un pianerottolo ubicato all'interno della porzione di edificio identificato con la particella 128, il quale presenta, al suo interno, un accesso per un'abitazione di altra proprietà identificata con la particella 129, ma anche un accesso verso l'esterno (civico 22). Per accedere a tale ultimo ingresso, è necessario attraversare la corte esclusiva dell'immobile identificato con la particella 128 sub 7, oggetto della presente procedura esecutiva. Pertanto, tale servitù viene menzionata esclusivamente al fine di informare il futuro acquirente riguardo lo stato dei luoghi, E NON DEVE ESSERE CONSIDERATA TRA I GRAVAMI CHE RIMARRANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/04/2009 a firma di Notaio Borri Lucia con sede in Macerata ai nn. 29285/3331 Rep. di repertorio, iscritta il 24/04/2009 a Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 1313 RP e 6570 RG, a favore di ING DIRECT N. V. con sede in Milano, contro

derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 540.000,00 €.

Importo capitale: 270.000,00 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Macerata, Foglio 30 particella 127 sub 5 graffato con Foglio 30 particella 128 sub 7 e Foglio 30 particella 126 sub 4.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 28/05/2019 a firma di Agenzia delle Entrate-Riscossione ai nn. 864/6319 Rep. di repertorio, iscritta il 29/05/2019 a Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 860 RP e 6867RG, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE con sede in Roma, contro

derivante da ruolo.

Importo ipoteca: 1.279.579,32 €.

Importo capitale: 639.788,16 €.

La formalità è riferita solamente a Comune di Macerata, Foglio 30 part. 143, 127 sub. 5 graffata con part. 128 sub 7, Foglio 30 part. 126 sub 4.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento

pignoramento, stipulata il 13/02/2024 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Macerata ai nn. 265 Rep. di repertorio, trascritta il 04/03/2024 a Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 2477 RP e 3193 RG, a favore di ING BANK N. V. con sede in Milano, contro

derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Comune di Macerata, Foglio 30 part. 126 sub 4 e Foglio 30 part. 128 sub 7 graffato con la part. 127 sub 5

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Gli immobili oggetto di esecuzione derivano dalla soppressione e fusione di numerose particelle. Al fine di comprendere meglio le varie variazioni che hanno derivato l'identificazione catastale all'attualità di tali beni si dichiara che:

- FOGLIO 30 PARTICELLA 126 SUB 4: Tale immobile deriva dalla soppressione dell' ex particella 126 sub 1, 2 e 3.

- FOGLIO 30 PARTICELLA 128 SUB 7 GRAFFATA CON LA 127 SUB 5: tali particelle derivano dalla soppressione di:

- Foglio 30 part. 128 sub 3 graffata con la 127 sub 3; -----> (attuale 127 sub 5)

- Foglio 30 part. 128 sub 4 (ex sub 2) graffata con la 127 sub 4(ex 127 sub 2 e 128 sub 2 parte graffate con 128 sub 4 (ex sub 2)); -----> (attuale 127 sub 5)

- Foglio 30 part. 128 sub 5 (ex part. 127 sub 2 parte, 128 sub 2 parte, 127 sub 1 parte, 128 sub 1 e 129 parte); -----> (attuale 128 SUB 7)

- Foglio 30 part. 128 sub 6 (ex part. 127 sub 2 parte, 128 sub 2, 127 sub 1, 128 sub 1 parte e 129 parte); -----> (attuale 128 SUB 7)

Si precisa che:

- le particelle 128 sub 5 e sub 6 del foglio 30 del Comune di Macerata derivano dalla variazione catastale Pratica n. MC0061263 in atti dal 09/06/2006 INTESTAZIONE DI SCALA COMUNE (n. 1369.1/200);

- la particella 126 sub 4 del Foglio 30 di Macerata deriva dalla variazione catastale per FUSIONE del 07/11/2000 pratica 135360 (n. 3407.1/2000)

- le particelle 127 sub 5 graffata con la 128 sub 7 del foglio 30 del Comune di Macerata deriva dalla variazione catastale per FUSIONE del 11/12/2008 Pratica n. MC0198632 in atti dal 11/12/2008 (n. 11612.1/2008).

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... per la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 10/09/1996), con atto stipulato il 10/09/1996 a firma di Notaio Lucia Borri di Macerata ai nn. 8252 Rep. di repertorio, trascritto il 17/09/1996 a Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 6506 RP e 9185 RG.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 30 PART. 126 SUB 4 (ex particella 126 subb. 1, 2 e 3)

..... r la quota di 1/2 ciascuno , in forza di atto di compravendita (dal 06/10/2006), con atto stipulato il 06/10/2006 a firma di Notaio Lucia Borri di Macerata ai nn. 28192/2659 Rep. di repertorio, trascritto il 19/10/2006 a Agenzia del Territorio - Direzione Provinciale di Macerata Ufficio provinciale - Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare ai nn. 11284-11285-11286 RP e 18508-18509-18510.

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 30 PART. 128 SUB 7 GRAFFATA CON FOGLIO 30 PART. 127 SUB 5 (EX 127 SUB 3, EX 127 SUB 4, EX 128 SUB 3, EX 128 SUB 4, EX 128 SUB 6).

Con Atto notaio Borri dott.ssa Lucia (notaio in Macerata) tra i sig.ri: -

indicato che: premesso che con atto a rogito Morbidelli Dr. Roberto notaio in Recanati del 21/11/1996 Rep n. 24993, registrato a Recanati l'11/12/1996 al n. 748 e trascritto a Macerata il 26/11/1996 n. 8559 RP, il venditore trovandosi in regime di comunione legale, acquistò parte dell'immobile in oggetto intestandolo soltanto a suo nome e non anche alla di lui moglie pur non essendo intestataria nei

pubblici registri è anche lei proprietaria degli immobili sotto descritti distinti al FOGLIO 30 PARTICELLE 128 SUB 5 e 128 SUB 6. I vendita: La sig.ra vende ai coniugi in comunione legale)

..... che acquistano il seguente immobile: - Locale uso laboratorio al piano terra sito in Macerata, vicolo del Maglio n. 18 e n. 20 distinto al NCEU al FOGLIO 30 PARTICELLE GRAFFATE 127 SUB 3 E 128 SUB 3 (EX 127 SUB 1 E 128 SUB 1 PORZ.) cat. A/3 classe 3 consistenza 43 mq; La venditrice dichiara che gli immobili in oggetto sono ad essa pervenuti parte con atto di DONAZIONE a rogito Mastronardi Dr. Omero Notaio in Civitanova Marche in data 23/06/1967 registrato a Macerata il 13/07/1967 al n. 1849 ed ivi trascritto in data 11/07/1967 al n. 8677 RP e parte per successione del fu leceduto il 21/06/1983 denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Macerata in data 28/04/1995 al n. 100 vol. 531; Il vendita: I sig.r er diritti pari a 42/108 ciascuno e

..... , per diritti pari a 4/108 ciascuno vendono ai coniugi

..... che acquistano complessivamente l'intero sul seguente immobile: - porzione di fabbricato consistente in appartamento al piano primo (in catasto piano terra) sito in Macerata, vicolo del Maglio n. 22 distinto al C.F. al FOGLIO 30 PARTICELLE GRAFFATE 127 SUB 4 E 128 SUB 4 (EX 127 SUB 2 E 128 SUB 2 PORZ.) cat. A/4 classe 3 vani. I venditori dichiarano che l'immobile in oggetto è BENE PERSONALE ad essi pervenuto parte per SUCCESSIONE della fi deceduta il 24/06/1983 denuncia presentata all'Ufficio del Registro di Macerata in data 28/04/1995 al n. 1 vol. 532 e parte per SUCCESSIONE del fu indicata e parte per SUCCESSIONE della fu leceduta a Macerata il 13/07/2003 denuncia presentata all'Agenzia delle Entrate in data 12/07/2004 al n. 40 volume 633. III vendita: (beni non oggetto di esecuzione) IV

per i diritti pari a 718/54000 ciascuno ed i coniugi in comunione legale
per i diritti pari a 24192/54000 VENDONO ai sig.ri

che acquistano complessivamente l'intero sui seguenti immobili: -
porzione di fabbricato consistente in pianerottolo al piano terra e tre gradini delle scale sito ove sopra,
vicolo del Maglio n. 22 distinto al C.F. al FOGLIO 30 PART. 128 SUB 5 (EX PART. 127 SUB 2
PORZ., 128 SUB 2, 127 SUB 1 PORZ., 128 SUB 1 E 129 PORZ.) cat. C/2 di cl 1 consistenza 2 mq; -
Porzione di fabbricato consistente nelle scale e pianerottolo sito ove sopra, Vicolo del Maglio n. 22,
Distinto in C.F. al FOGLIO 30 PART. 128 SUB 6 (EX PART. 127 SUB 2 PORZ., 128 SUB 2, 127
SUB 1 E 128 SUB 1 PORZ. E 129 PORZ.) Cat. C/2, cl 1, consistenza 4 mq. I coniugi
sostituiscono servitù di passaggio pedonale contro la particella 128 sub 5
del foglio 30 di loro proprietà e a favore della particella 129 del foglio 30 di proprietà dei coniugi
che accettano per l'accesso alla via pubblica.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

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: Geom. Antonella Mercorelli

Pagina 8 di 21

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. **25690/1997**, intestata a

tecnico incaricato: Geom. Antonella Mercorelli

Pagina 9 di 21



... , per lavori di Opere di risanamento conservativo, presentata il 04/08/1997 con il n. 25690 prot. di protocollo.

Posizione edificio: 5959

Denuncia di Inizio Attività Edilizia in variante alla precedente N. 41721/1997, intestata a ... per lavori di Opere di risanamento conservativo, presentata il 31/12/1997 con il n. 41721 prot. di protocollo

Concessione per eseguire attività edilizia o di trasformazione urbanistica N. 1335/1998, intestata a ... per lavori di Realizzazione di un piccolo terrazzo incassato nella copertura del piano primo, presentata il 24/01/1998 con il n. 1335 prot. di protocollo, rilasciata il 17/04/1998 con il n. 133598 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività Edilizia N. 298/2008, intestata a ... per lavori di Opere di ristrutturazione edilizia, presentata il 31/03/2008 con il n. 13943 prot. di protocollo.

Posizione edificio: 7176

Denuncia di Inizio Attività Edilizia (variante alla DIA n° 13943 del 31/03/08) N. 115/2009, per lavori di Opere di ristrutturazione edilizia, presentata il 11/02/2009 con il n. 6500 prot. di protocollo, agibilità del 14/12/2010 con il n. certificato n° 140/2010 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera ADOZIONE DGC N. 494 DEL 06/12/2023 - ADOZIONE DEFINITIVA - Procedura L.R.34/1992, art. 15, 5° comma APPROVAZIONE DGC N. 174 DEL 07/05/2024 (BUR N. 048 DEL 30/05/2024), l'immobile ricade in zona ART. 17 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 17 - ZONE DI RISTRUTTURAZIONE E COMPLETAMENTO Tale Zonizzazione riguarda i nuclei edilizi costituitisi in varie epoche ed in particolare quelli lungo gli assi viari e gli incroci tradizionali delle Frazioni di Sforzacosta, Piediripa e Villa Potenza. 80 Tali nuclei che si sono sviluppati attraverso aggiunte, ampliamenti e trasformazioni, comprendono sia aree edificate che aree parzialmente libere e si trovano in situazione di estrema irrazionalità e non rispondenti a civili livelli insediativi. Il PIANO individua tali Zone come Zone di Recupero. L'attuazione del PIANO per intervento edilizio diretto consente: - Interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo e di ristrutturazione edilizia interna alla unità edilizia con conservazione dei prospetti sino alla approvazione dello strumento urbanistico preventivo. L'attuazione del PIANO per intervento urbanistico preventivo (Piani di Recupero di iniziativa pubblica e privata) consente la trasformazione e/o sostituzione e rinnovo del Patrimonio esistente, (in ogni caso non potrà essere superata la volumetria complessiva esistente eccezion fatta per quanto stabilito all'ultimo comma del presente articolo) e la integrazione del tessuto edilizio con nuove costruzioni ed è regolata dai seguenti indici: Jf H Df, Dm, Ds, Sp - Indice Densità Fondiaria: 5 mc/mq - Altezza Massima: 12 ml - Distacchi tra fabbricati, strade e dai confini in base alle previsioni del P.R. - Dotazione Standards: fatta salva la facoltà di cui al punto 2 dell'art. 4 del D.M. 2/4/68 N. 1444 va comunque garantita la dotazione minima di 2,5 mq/100 mc per spazi a parcheggio pubblico. I Piani di recupero limitati a singoli immobili sono ammessi solo per interventi di adeguamento igienico e funzionale, comprendendo in essi limitati aumenti volumetrici dovuti ad adeguamenti delle altezze interne dei vani che, già adibiti ad abitazione al momento dell'approvazione delle presenti norme, abbiano un'altezza inferiore alle minime abitabili stabilite dal Regolamento Edilizio Comunale. Gli edifici ricadono anche all'interno di una zona di recupero di cui all' ART. 4 - ZONE DI RECUPERO Il PIANO - ai sensi dell'art. 27 della Legge 457/78 - individua con apposita simbologia le Zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed

urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione ed alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Tali Zone di recupero (Z) sostituiscono, modificandole e/o integrandole, quelle individuate con delibera consiliare N. 32 dell'11/3/1980. La perimetrazione dei Piani di Recupero vigenti si intende inclusiva della simbologia della relativa zona di recupero. Gli immobili ricadono altresì all'interno di un vincolo ambientale di cui all'art. 50 delle NTA: ART. 50 - VINCOLI VARI Ancorché non indicate dal PIANO, le aree sottoposte a vincolo idrogeologico, archeologico, monumentale e paesistico sono assoggettate alle relative normative di legge Nazionali e Regionali. Le aree comprese nella perimetrazione conseguente all'applicazione delle distanze minime da osservare a protezione del nastro stradale ai sensi del D.M. 1/4/68 N. 1404 e a protezione del tracciato ferroviario ai sensi del DPR N. 753/80 e della Legge N. 17/81, sono assoggettate a vincolo di inedificabilità, fatte salve eventuali deroghe degli enti competenti e gli interventi ammessi ai sensi della LR N. 34/75, nonché quelli elencati a titolo esemplificativo al punto 7 della Circolare Min. LL.PP. N. 5980 del 30/12/70. Tale vincolo, nel territorio comunale esterno alla zonizzazione di Piano in scala 1:2000, opera ai sensi delle leggi citate ancorché non indicato graficamente. Inoltre nelle Zone interessate dal passaggio di elettrodotti, metanodotti e principali collettori fognanti valgono, per la edificazione, le norme stabilite dalle regolamentazioni di legge vigenti in merito. Lungo i corsi d'acqua individuati alle tav. 3.01/3.02/3.03 GM all'interno del corpo idrico, delimitato dalle sponde o dal piede esterno dell'argine e per una fascia contigua di mt 10 per lato è vietata qualunque trasformazione, nonché arature profonde, manomissioni di qualsiasi natura, immissione dei rifiuti non depurati; sono fatti salvi gli interventi volti al disinquinamento, al miglioramento della vegetazione riparia, al miglioramento del regime idraulico limitatamente alla pulizia del letto fluviale, alla manutenzione delle infrastrutture idrauliche e alla realizzazione delle eventuali opere di attraversamento. 189

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Risultando possibile l'eventuale vendita all'incanto, ai sensi dell'articolo 567 del codice di procedura civile, ed alle disposizioni di legge successive, (ivi compresa la L. n. 47/85, art. 40, comma 4° e 5°, modificato e sostituito dall'art. 7, comma 2° del DL n. 2 del 12/01/88, convertito nella L.68/88), successivamente all'acquisto ed al conseguente decreto di trasferimento, nel caso in cui ci fossero necessarie integrazioni a domande di condono o sanatorie edilizie di qualsivoglia natura e per eventuali problematiche al momento non apparenti, l'aggiudicatario dovrà e potrà procedere a domanda di concessione in sanatoria entro 120 giorni dalla notifica del decreto di trasferimento, accollandosi tutti gli oneri e spese connessi alla regolarizzazione urbanistica della proprietà immobiliare trasferitagli.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Nella cucina al piano terra della porzione identificata con la particella 127 sub 5 graffiata con la 128 sub 7 la muratura di separazione tra la stessa e il subalterno 5 della particella 128 del foglio 30 (zona ingresso/scala con servitù) presenta la parte più lunga del muro in linea retta anziché con un dente come riportato negli elaborati grafici allegati all'ultima variante del 2009; - Nella camera 1 al piano primo doveva essere presente un solaio non praticabile sul soffitto il quale avrebbe comportato un'altezza utile interna della stanza pari a 2,45 ml. Durante il sopralluogo si è rilevato che tale solaio non è stato realizzato aumentando le altezze interne della stanza da 2,62 ml (nella parte più bassa) ai 4,24 ml aumentando di conseguenza il volume dell'edificio. - Anche nelle altre stanze da letto si sono riscontrate altezze utili difformi da quelle riportate nell'ultima variante (alcune anche inferiori). (normativa di riferimento: Art. 34 comma 2/ter,

36 e 37 del DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: - Redazione e presentazione di una Scia in sanatoria per opere difformi

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario minimo presunto per la redazione e presentazione di una Scia in sanatoria (sono esclusi iva e cap come per legge oltre oneri sanzionatori e diritti di segreteria): € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg minimo

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: - Sulla porzione di edificio catastalmente censita con il foglio 30 part. 126 sub 4 al piano primo non è presente un divisorio sulla stanza a nord/ovest vicino ai due gradini che conducono nell'altra porzione di casa mentre nella planimetria catastale è presente; - riscontrate altezze diverse da quelle indicate in particolare al piano secondo; - Sulla porzione di abitazione identificata catastalmente con il foglio 30 particella 127 sub 5 graffiata con la 128 sub 7 all'interno delle stanze al piano primo sono riportate in planimetria altezze difformi rispetto a quelle rilevate. - Nella camera matrimoniale più grande un infisso risulta completamente chiuso mentre nella planimetria catastale viene identificata come nicchia; - Viene rilevata altresì che la sagoma della porzione di abitazione identificata con la particella n. 126 riportata nella mappa catastale non è conforme allo stato reale dei luoghi (l'ingombro dell'edificio è più piccolo rispetto al costruito). (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, D.L. n. 78/10, convertito con modificazioni dalla L. n. 122/10)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuovo tipo mappale per la particella n. 126 e nuova variazione catastale per l'intero edificio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario presunto per la sola realizzazione e presentazione della variazione catastale (sono esclusi iva e cap come per legge oltre oneri catastali): € 600,00
- Onorario presunto per la sola redazione e presentazione di un Tipo Mappale (sono esclusi iva e cap come per legge oltre oneri catastali): € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg minimo

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: Agenzia delle Entrate - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MACERATA VIA. TROILI 12; FRAZIONE VILLA POTENZA

ABITAZIONE CIELO-TERRA IN LINEA

DI CUI AL PUNTO A

ABITAZIONE CIELO-TERRA in linea a MACERATA via Troili 12, frazione Villa Potenza, della superficie commerciale di **262,55 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Diritti di piena proprietà pari ad 1/1 di un **ABITAZIONE residenziale cielo-terra in linea**, che si sviluppa in parte su due piani ed in parte su tre piani fuori terra, ubicata nel Comune di Macerata, frazione Villa Potenza, via Troili n. 12 avente una superficie commerciale complessiva pari a 262,55 mq.

L'immobile, costituito da due unità immobiliari unite di fatto, è composto al piano terra da un'ingresso, due ampi disimpegni, bagno con antibagno, un locale lavanderia, ampio soggiorno e cucina. Completano la proprietà due corti esclusive rispettivamente ubicate una sul lato nord/ovest di circa 49 mq dal quale si accede ad un locale ripostiglio, ed una sul lato nord/est di circa 13 mq. Al piano primo vi è la zona notte composta da 4 camere, di cui due con balcone, zona studio, disimpegni ed un bagno. Al piano secondo vi sono due locali soffitta.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 126 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 697,22 Euro, indirizzo catastale: via Domenico Troili n. 12, piano: T-1-2, intestato a

, derivante da variazione del 05/04/2017 pratica n. MC 0016003 in atti dal 06/04/2017 Unione di fatto ai fini fiscali (n.2966.1/2017)

Coerenze: Confini: via Domenico Troili, part. 127 (stessa ditta), vicolo del Maglio, part. 156 (prop. salvo altri

annotazione: DI IMMOBILE: PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FOGLIO 30 P.LLA 128 SUB 7 GRAFFATA CON FOGLIO 30 P.LLA 127 SUB 5.

- foglio 30 particella 127 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Domenico Troili n. 12, piano: T-1-2, intestato a]

, derivante da variazione del 05/04/2017 Pratic n. MC0016004 in atti dal 06/04/2017 unione di fatto ai fini fiscali (n. 2965.1/2017)

Coerenze: Confini: via Domenico Troili, part. 129 (prop. vicolo del Maglio, part. 126 (stessa ditta), salvo altri

L'immobile identificato al foglio 30 particella 127 sub 5 è GRAFFATO con la particella 128 sub 7. annotazione: DI IMMOBILE: PORZIONE DI U.I.U. UNITA DI FATTO CON QUELLA DI FOGLIO 30 P.LLA 126 SUB 4

L'intero edificio sviluppa 2/3 piano, 2/3 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2009.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Comune di Recanati, Comune di Treia, Comune di Montecassiano), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

qualità degli impianti:

qualità dei servizi:

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

DESCRIZIONE DELL'EDIFICIO

Trattasi di due edifici in linea, ubicati nel centro della frazione di Villa Potenza del Comune di Macerata (MC) in fregio alle vie Vicolo del Maglio e via Troili, uniti di fatto e costituenti un'unica abitazione residenziale. L'accesso principale avviene da via Troili al civico n. 12 mentre nel Vicolo del Maglio vi è un secondo accesso al civico n. 20. Gli esecutati nell'anno 2008, proprietari di entrambi gli edifici, decidono di ristrutturare gli stessi accorpandoli di fatto rendendola un'unica abitazione la quale solo catastalmente risulta ancora essere suddivisa in due unità immobiliari anche se nella planimetria catastale di entrambe le porzioni viene riportata la dicitura "porzione di u.i.u. unite di fatto". Dalla lettura delle pratiche edilizie reperite presso l'ufficio tecnico comunale si è evinto che i lavori di ristrutturazione hanno comportato le seguenti lavorazioni:

tecnico incaricato: Geom. Antonella Mercorelli

Pagina 14 di 21

- consolidamento delle fondazioni e delle murature in laterizio; - posa vespaio areato al piano terra; - realizzazione nuove aperture tramite cerchiatura metallica nelle murature centrali del piano terra per collegare il vano soggiorno e cucina unendo così le varie porzioni di immobili; - rifacimento solai di piano in latero cemento; - rifacimento solaio di copertura in legno con le stesse caratteristiche tipologiche del vecchio ma con l'inserimento di isolamento termico; - rifacimento scala interna in cls; - sostituzione infissi esterni; - rifacimento impianti (idrico, termosanitario, di riscaldamento ed elettrico); - realizzazione isolamento a cappotto delle pareti esterne su su via Troili e Vicolo del Maglio per riqualificare energeticamente l'abitazione; - tinteggiatura delle pareti esterne di colore giallo e arancio-sabbia (vedi foto nn. 1,2,3,4,5); - posa in opera di inferriate metalliche sulle finestre del piano terra; - rifacimento della pavimentazione e sottostante guaina bituminosa del balcone sito al piano primo; - installazione pannello solare per la produzione di ACS sulla falda di copertura su Vicolo del Maglio; - opere strettamente connesse.

Come già indicato l'accesso principale all'edificio avviene da via Troili attraversando una corte esclusiva di 49 mq, completamente delimitata e pavimentata, ove è presente un cancelletto in ferro per l'accesso pedonale ed un cancello per l'accesso carrabile (vedi foto n. 1,2,3). Dallo stesso, attraversando un portoncino in legno, si accede alla zona ingresso ove è presente l'unico vano scala che collega tutti i piani dell'edificio (vedi foto n.14). A destra dello stesso troviamo una zona di passaggio (urbanisticamente individuata come cucina - vedi foto n. 10), un servizio igienico, dotato di antibagno, ed un locale utilizzato come lavanderia ma classificato come zona pranzo urbanisticamente (vedi foto n. 12). Il bagno presenta le pareti piastrellate fino all'altezza pari a 2,04 ml da terra, e normali dotazioni sanitarie in ceramica quali vaso, bidet, lavabo e doccia (vedi foto n. 11). A sinistra dell'ingresso vi è una seconda zona di passaggio, dotata di caminetto, dalla quale si accede all'ampio soggiorno ed alla zona cucina ove è presente il secondo ingresso prospiciente su Vicolo del Maglio (vedi foto nn. 7,8,9). Sempre al piano terra è presente un locale ripostiglio, accessibile esclusivamente dalla corte pavimentata, di forma irregolare, dotato di porta d'ingresso in legno e fornito di servizi tecnologici quali impianto idrico ed elettrico (vedi foto n. 13). Pertinenza esclusiva del fabbricato (più precisamente ricadente nella porzione identificata al foglio 30 particella 127 sub 5 graffata con la 128 sub 7 - porzione di color arancio-sabbia) è una piccola corte asfaltata di 13 mq dove è presente il secondo ingresso all'abitazione (vedi foto n. 4 e 6). Al piano primo è presente la zona notte, composta da n. 4 camere (vedi foto nn. 18,19,20,21), di cui due dotate di terrazzo (vedi foto nn. 17 e 22), una zona di passaggio (vedi foto n. 16), n. 2 disimpegni ed un bagno. Il servizio igienico presenta le pareti piastrellate fino ad un'altezza da terra pari a 2,20 ml e dotazioni sanitarie quali una vasca idromassaggio ad angolo, vaso, bidet e lavandino in ceramica (vedi foto n. 15). Esclusivamente la porzione di edificio individuata catastalmente con il foglio n. 30 particella 126 sub 4 presenta un piano secondo ove troviamo, uno a destra ed uno a sinistra della scala, due locali soffitti non riscaldati aventi altezze interne che variano dai 1,29 ml ai 0,20 cm il primo e dai 1,76 ml ai 1,02 ml il secondo (vedi foto nn. 23,24).

L'abitazione risulta dotata di un'unica caldaia, che serve l'intero edificio, installata all'esterno su porzione della muratura perimetrale accessibile dal terrazzo prospiciente Vicolo del Maglio (vedi foto n.22). Il sistema di riscaldamento riscontrato è in parte con riscaldamento a pavimento (sulla porzione di edificio catastalmente identificata con la particella 127 sub 5 graffata con la 128 sub 7 del foglio n. 30), mentre nella restante porzione è stato realizzato con termosifoni in ghisa.

Lo stato di conservazione dell'immobile risulta buono.

Delle Componenti Edilizie

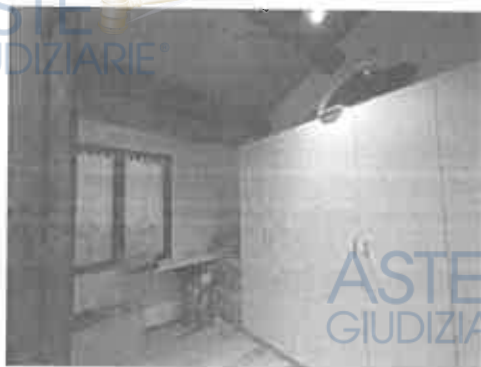
infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno con doppi vetri. presenza di zanzariere. Protezione: persiane in legno ed in alcuni casi oscuranti interni

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

Degli Impianti

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative all'epoca della ristrutturazione
idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative all'epoca della ristrutturazione
termico: autonomo con alimentazione in gas-metano i diffusori sono in in parte con radiatori in ghisa ed in parte con riscaldamento a pavimento conformità: apparentemente rispettoso delle vigenti normative all'epoca della ristrutturazione. Presenza del libretto d'impianto e delle verifiche di legge per il controllo e manutenzione



CLASSE ENERGETICA:

[126,13 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20250203-043023-53280 registrata in data
03/02/2025

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione piano terra	130,50	x	100 %	=	130,50
Corti	62,00	x	15 %	=	9,30
Abitazione piano primo	108,20	x	100 %	=	108,20
Balconi piano primo	17,00	x	25 %	=	4,25
Soffitta piano secondo	41,20	x	25 %	=	10,30
Totale:	358,90				262,55



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

tecnico incaricato: Geom. Antonella Mercorelli

Pagina 17 di 21

di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 31/10/2024

Fonte di informazione: Sito: Immobiliare.it - Riferimento annuncio 0044v Agenzia: Tempocasa di Macerata

Descrizione: Casa a schiera

Indirizzo: via Domenico Troili - Villa Potenza Macerata

Superfici principali e secondarie: 262

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 260.000,00 pari a 992,37 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 260.000,00 pari a 992,37 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/01/2025

Fonte di informazione: Sito: Immobiliare.it - Riferimento annuncio: EK-114524007 - Agenzia: Andrea Salvatelli

Descrizione: Appartamento con corte e terrazzi esclusivi (prezzo trattabile)

Indirizzo: zona via Roma

Superfici principali e secondarie: 234

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 280.000,00 pari a 1.196,58 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 243.600,00 pari a 1.041,03 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/07/2024

Fonte di informazione: Sito: Idealista.it - Riferimento annuncio V618 Agenzia: La Casa Agency di Canavari Brunella e Rossi Gianpaolo s.n.c.

Descrizione: Abitazione indipendente su tre livelli ristrutturata

Indirizzo: Villa Potenza

Superfici principali e secondarie: 300

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 320.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 0 %

Prezzo: 320.000,00 pari a 1.066,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

tecnico incaricato: Geom. Antonella Mercorelli

Pagina 18 di 21

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 840,00

Valore massimo: 1.166,00

Note: ABITAZIONI IN STABILI DI 1° FASCIA

Agenzia delle Entrate - quotazioni OMI (03/02/2025)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: ABITAZIONI CIVILI STATO CONSERVATIVO NORMALE

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Stato di manutenzione dell'unità immobiliare: La caratteristica stato di manutenzione dell'unità immobiliare rappresenta il grado di conservazione delle finiture interne, dei serramenti, dei pavimenti e dei rivestimenti esclusi gli impianti dell'unità immobiliare. Unità di misura: 1= Scarso 2=Mediocre 3= Sufficiente 4= Discreto 5= Buono;

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	260.000,00	243.600,00	320.000,00
Consistenza	262,55	262,00	234,00	300,00
Data [mesi]	0	3,00	1,00	7,00
Prezzo unitario		992,37	1.196,58	1.066,67
Servizio igienico	2,00	3,00	2,00	3,00
Manutenzione	5,00	3,00	3,00	4,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,42	1.083,33	1.015,00	1.333,33
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	992,37	992,37	992,37
Servizio igienico		5.000,00	5.000,00	5.000,00
Manutenzione		30.000,00	30.000,00	30.000,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	260.000,00	243.600,00	320.000,00
Data [mesi]	3.250,00	1.015,00	9.333,33
Prezzo unitario	545,80	28.332,06	-37.164,12
Servizio igienico	-5.000,00	0,00	-5.000,00
Manutenzione	60.000,00	60.000,00	30.000,00
Prezzo corretto	318.795,80	332.947,06	317.169,21

Valore corpo (media dei prezzi corretti):

322.970,69

Divergenza: 4,74% < 5%

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 262,55 x 1.230,13 = 322.970,63

RIPULGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 322.970,63

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 322.970,63

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il più probabile valore venale di mercato all'attualità degli immobili oggetto di esecuzione si è adottato il criterio di stima di valutazione con il metodo del Market Comparison Approach (M.C.A.), metodo che consente di stimare il valore di un immobile mediante il confronto tra lo stesso ed altri immobili simili presi a confronto e contrattati in tempi non troppo lontani e di prezzi e caratteristiche noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Il valore dell'immobile è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione. Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "CORPO", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili" (Comparabile 1, Comparabile 2, ecc.). Dopo aver rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del CORPO.

Applicando lo stesso ragionamento a tutte le caratteristiche immobiliari viene determinata l'incidenza di ogni singola caratteristica nella formazione del prezzo di una unità immobiliare.

Applicando poi un aggiustamento al prezzo dei comparabili è possibile individuare il valore di mercato dell'immobile oggetto della stima, vale a dire del CORPO.

NOTA: Il sottoscritto valutatore ha eseguito accertamenti economici-estimativi riguardanti il mercato immobiliare alla ricerca di utili alla stima. Dalle indagini svolte, non sono emersi utili elementi comparabili riferiti alla compravendita di immobili con caratteristiche simili a quello oggetto di stima. Data l'assenza di beni comparabili recentemente compravenduti, nonché la mancanza di redditi significativi che consentano di valutare gli immobili per capitalizzazione diretta, la sottoscritta ha ritenuto attendibile utilizzare proposte in vendita di immobili simili, considerando adeguatamente le possibili variazioni di valore finale per effetto della trattativa di compravendita, ai sensi di quanto riportato al Paragrafo 4.1 della norma UNI 11612:2015 (Stima del valore di mercato degli immobili) e al paragrafo 4.2.3 del Codice delle Valutazioni Immobiliari - quinta edizione.

Il presente rapporto di valutazione tiene conto dell'analisi del mercato che segue e delle sue peculiarità.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Tolentino, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Macerata, agenzie della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Pubblicazioni del settore, siti internet di annunci immobiliari

DICHTARAZIONE 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;

ASTE
GIUDIZIARIE® VALORE DI MERCATO (OMV):

MILIOGLIO VALUTAZIONE DEL MERCATO DEL CORPO

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	ABITAZIONE				
A	CIELO-TERRA in linea	262,55	0,00	322.970,63	322.970,63
				322.970,63 €	322.970,63 €

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

€. 4.100,00

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

€. 318.870,63

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% 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:

€. 15.943,53

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:

€. 302.927,10

data 03/02/2025

il tecnico incaricato
Geom. Antonella Mercorelli

