



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

317/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/08/2021

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

CRISTIANO SOPRANZETTI

CF:SPRCST75T17E388E
con studio in CASTELPLANIO (AN) Via Roma, 68
telefono: 0731811243
fax: 0731811243
email: sopranzetti@libero.it
PEC: cristiano.sopranzetti@geopec.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
Pagina 1 di 22



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 317/2015

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORRIDONIA via Santa Maria 113, della superficie commerciale di **140,40** mq per la quota di:

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

Il fabbricato su cui ricadono le due unità immobiliari oggetto di espropriazione è sito a Corridonia, in via S. Maria n. 113. Esso, costituito da 7 appartamenti, e 8 garage è stato costruito alla fine degli anni '70 ed ha una forma pressochè rettangolare con copertura in parte piana e in parte a capanna e si eleva su 5 piani. La struttura portante è in muratura in blocchi di laterizio così come i divisori interni legate con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci. I solai sono tutti in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna condominiale preceduta da un androne anch'esso comune. Le facciate sono tinteggiate; gli infissi di finestre degli appartamenti sono in legno con vetri doppi dotati con sistema di oscuramento dato da avvolgibili in plastica. Il portone che da accesso alle unità immobiliari è di metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARIA n. 113, piano: 3, intestato a (1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con

(1) Proprietà per 1/2 in regime di comunione dei beni con derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 05/01/2006 Nota presentata con Modello Unico in atti dal 12/01/2006 Repertorio n.: 194870 Rogante: CHESSA PAOLO Sede: CORRIDONIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 325.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

B box singolo a CORRIDONIA via Santa Maria 113, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di:

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

Il fabbricato su cui ricadono le due unità immobiliari oggetto di espropriazione è sito a Corridonia, in via S. Maria n. 113. Esso, costituito da 7 appartamenti, e 8 garage è stato costruito alla fine degli anni '70 ed ha una forma pressochè rettangolare con copertura in parte piana e in parte a capanna e si eleva su 5 piani. La struttura portante è in muratura in blocchi di laterizio così come i divisori interni legate con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci. I solai sono tutti in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna condominiale preceduta da un androne anch'esso comune. Le facciate sono tinteggiate; gli infissi di finestre degli appartamenti sono in legno con vetri doppi dotati con sistema di oscuramento dato da avvolgibili in plastica. Il portone che da accesso alle unità immobiliari è di metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,02. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq,

rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARIA n. 113, piano: S1, intestato a



Repertorio n.: 194870 Rogante: CHESSA PAOLO Sede: CORRIDONIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 325.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	169,40 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:	€ 159.392,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 159.392,33
Data della valutazione:	25/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da
in qualità di proprietario



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le indicazioni al riguardo sono state desunte dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 Comma 2 C.P.C. (come modificato dalla legge del 03.08.1998 n. 302) redatta dal Dott. Alfonso Rossi Notaio in Porto Sant'Elpidio in data 29.01.2016.

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** attiva, registrata il 21/05/2014 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata ai nn. 5758-659, a favore di Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A., contro



tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
Pagina 3 di 22



Gaudenzio Angela.

Importo ipoteca: 135000.

Importo capitale: 89062,93.

Ipoteca Giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata in data 21.05.2014 al n. 5758 R.G. ed al n. 659 R.P. a favore dell'Istituto di credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A." (sede in Fermo, C.F.: 00112540448) per € 135.000,00 di cui € 89.062,93 per sorte capitale contro e gravante sugli immobili oggetto della procedura.

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 06/11/2013 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata ai nn. 13658-1842, a favore di Colorificio Centro S.r.L., contro » per i diritti di 1/2.

Importo ipoteca: 35.000,00.

Importo capitale: 26.405,47.

Ipoteca Giudiziale iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata in data 06.11.2013 al n. 13658 R.G. ed al n. 1842 R.P. a favore della società "Colorificio Centro S.R.L." (sede in Morrovalle, C.F.: 01260520430) per € 35.000,00 di cui € 26.405,47 per sorte capitale contro per i diritti di 1/2 e gravante sugli immobili oggetto della procedura.

ipoteca **volontaria** attiva, registrata il 11/01/2006 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata ai nn. 468-87, a favore di Banca Popolare di Ancona S.p.A., contro

Importo ipoteca: 205.500,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Ipoteca Volontaria iscritta presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata in data 11.01.2006 al n. 468 R.G. ed al n. 87 R.P. a favore dell'Istituto di credito denominato "Banca Popolare di Ancona S.p.A." (sede in Ancona, C.F.: 00078240421) per € 202.500,00 di cui € 135.000,00 per sorte capitale contro e gravante sugli immobili oggetto della procedura.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 03/12/2005 a Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata ai nn. 13365-9756, a favore di Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A., contro

Verbale di Pignoramento Immobiliare trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Macerata in data 03.12.2005 al n. 13365 R.G. ed al n. 9756 R.P. a favore dell'Istituto di credito denominato "Cassa di Risparmio di Fermo S.p.A." (sede in Fermo, C.F.: 00112540448) contro e gravante sugli immobili oggetto della procedura.

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 insolite alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Le indicazioni al riguardo sono state desunte dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 Comma 2 C.P.C. (come modificato dalla legge del 03.08.1998 n. 302) redatta dal Dott. Alfonso Rossi Notaio in Porto Sant'Elpidio in data 29.01.2016.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 05/01/2006), con atto stipulato il 05/01/2006 a firma di Notaio Paolo Chessa di Corridonia ai nn. 194870/21428 di repertorio, trascritto il 11/01/2006 a Macerata ai nn. 467-325. Atto di compravendita a rogito del Notaio Palo Chessa di Corridonia datato 05.01.2006, rep. n. 194870/21428, trascritto a Macerata il di 11.01.2006 al n. 467 R.G. ed al n. 325 R.P. (atto con il quale i sigg.
 in comunione legale dei beni, hanno acquistato dalla
 la piena proprietà delle unità immobiliari oggetto della procedura.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 31/12/1984), con atto stipulato il 31/12/1984 a firma di Notaio Olivo Borri di Macerata, registrato il 11/01/1985 a Macerata ai nn. 216, trascritto il 17/01/1985 a Macerata ai nn. 590-458.

Atto di compravendita a rogito del Notaio Olivo Borri di Macerata datato 31.12.1984, registrato a Macerata il 11.01.1985 al n. 216 ed ivi trascritto il 17.01.1985 al n. 590 R.G. ed al n. 458 R.P. (atto con il quale la società denominata
 ha acquistato dal
 la piena proprietà del terreno dove sono state costruite le unità immobiliari oggetto della procedura).

per la quota di 1/1, in forza di atto di costituzione di diritti reali (dal 29/12/1990 fino al 08/11/1996), con atto stipulato il 29/12/1990 a firma di Notaio Palo Chessa di Corridonia ai nn. 44557/3790 di repertorio, trascritto il 25/01/1991 a Macerata ai nn. 1624-1494.

Atto di costituzione di diritti reali a titolo gratuito a rogito del Notaio Paolo Chessa di Corridonia datato 29.12.21990, rep. n. 44557/3790, trascritto a Macerata il 25.01.1991 al n. 1624 R.G. ed al n. 1494 R.P. (atto con il quale la società denominata

ha concesso a favore del sig.
 una servitù di passaggio gravante sull'unità immobiliare in Corridonia distinto al foglio 51 con la particella 4 sub. 18)).

per la quota di 1/1, in forza di atto di trasformazione (dal 08/11/1996 fino al 06/02/1998), con atto stipulato il 08/11/1996 a firma di Notaio Paolo Chessa di Corridonia ai nn. 110463 di repertorio, trascritto il 14/01/1997 a Macerata ai nn. 592-551.

Atto di trasformazione di società a rogito del Notaio Paolo Chessa di Corridonia datato 08.11.1996, rep. n. 110463, trascritto a Macerata il 14.01.1997 al n. 592 R.G. ed al n. 551 R.P. (atto con il quale la società denominata
 " si è trasformata in '
).

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/02/1998 fino al 18/02/2003), con atto stipulato il 06/02/1998 a firma di Notaio Paolo Chessa di Corridonia ai nn. 122236 di repertorio, trascritto il 10/02/1998 a Macerata ai nn. 1699-1430.

Atto di compravendita a rogito del Notaio Paolo Chessa di Corridonia datato 06.02.1998, rep. n. 122236, trascritto a Macerata il 10.02.1998 al n. 1699 R.G. ed al n. 1430 R.P. (atto con il quale i sigg.
 hanno acquistato dalla società denominata

la piena proprietà, oltre che di altri immobili, anche sulle unità immobiliari oggetto di procedura.

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 18/02/2003 fino al 05/01/2006), con atto stipulato il 18/02/2003 a firma di Notaio Carlo Conti di Tolentino ai nn. 62056/13537 di repertorio, trascritto il 18/02/2003 a Macerata ai nn. 2433-15857.

Atto di compravendita a rogito del Notaio Carlo Conti di Tolentino datato 18.02.2003, rep. n. 62056/13537, trascritto a Macerata il 18.02.2003 al n. 2433 R.G. ed al n. 1587 R.P. (atto con il quale la
 i diritti di

1/2 sulle unità immobiliari oggetto di procedura.



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 Corridonia.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **658**, intestata a _____ per lavori di Costruzione di un Fabbricato di civile abitazione, rilasciata il 12/06/1979 con il n. 658 di protocollo

Concessione edilizia N. **359**, intestata a _____ per lavori di Costruzione di un locale interrato uso autorimessa, rilasciata il 23/09/1989 con il n. 359 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **122**, intestata a _____ per lavori di Aumento volume, ristrutturazione con cambio d'uso del sottotetto da soffitta a civile abitazione, varianti interne, presentata il 30/04/1985, rilasciata il 05/01/1991 con il n. 122 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **644**, intestata a _____ per lavori di Variante, rilasciata il 08/01/1991 con il n. 644 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Presa d'atto D.G.P. 453-08, l'immobile ricade in zona ZONA "B" RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - Sottozona B30. Norme tecniche di attuazione ed indici: Articolo 15.4

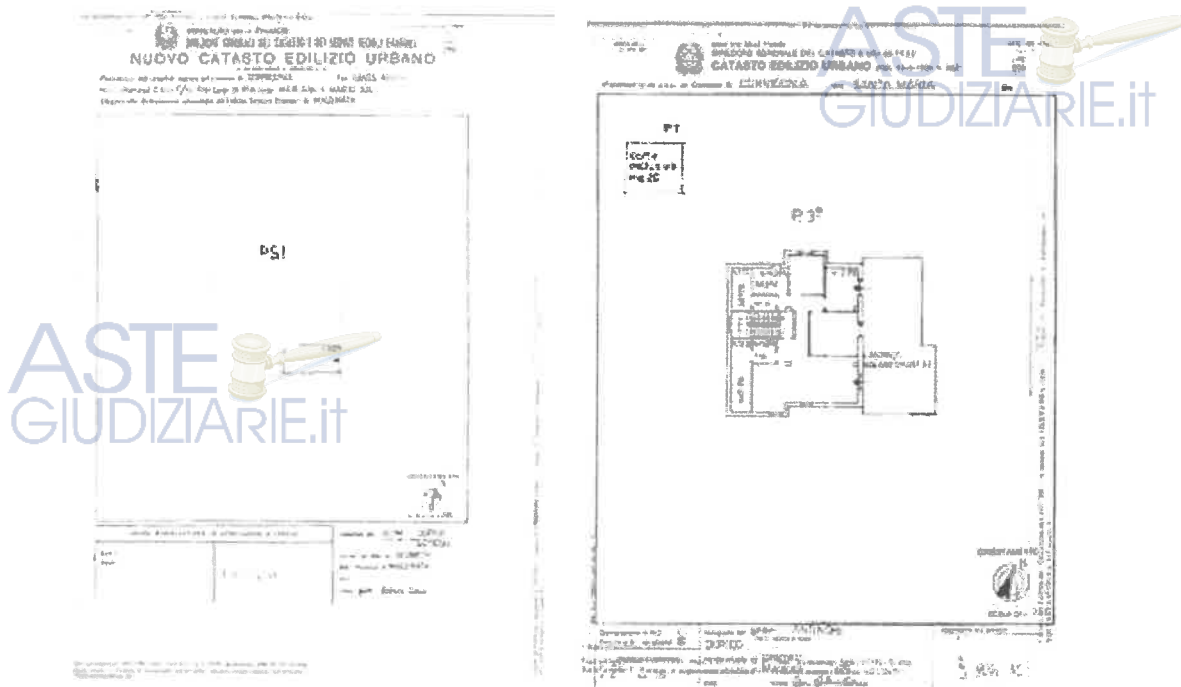
8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



appartamento a CORRIDONIA via Santa Maria 113, della superficie commerciale di **140,40** mq per la quota di:

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

Il fabbricato su cui ricadono le due unità immobiliari oggetto di espropriazione è sito a Corridonia, in via S. Maria n. 113. Esso, costituito da 7 appartamenti, e 8 garage è stato costruito alla fine degli anni '70 ed ha una forma pressochè rettangolare con copertura in parte piana e in parte a capanna e si eleva su 5 piani. La struttura portante è in muratura in blocchi di laterizio così come i divisori interni



tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
Pagina 7 di 22



legate con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci. I solai sono tutti in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna condominiale preceduta da un androne anch'esso comune. Le facciate sono tinteggiate; gli infissi di finestre degli appartamenti sono in legno con vetri doppi dotati con sistema di oscuramento dato da avvolgibili in plastica. Il portone che da accesso alle unità immobiliari è di metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 298,25 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARIA n. 113, piano: 3, intestato a

ASTE
GIUDIZIARIE.it

Repertorio n.: 194870 Rogante: CHESSA PAOLO Sede: CORRIDONIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 325.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
Pagina 8 di 22





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
Pagina 9 di 22



livello di piano:
 esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



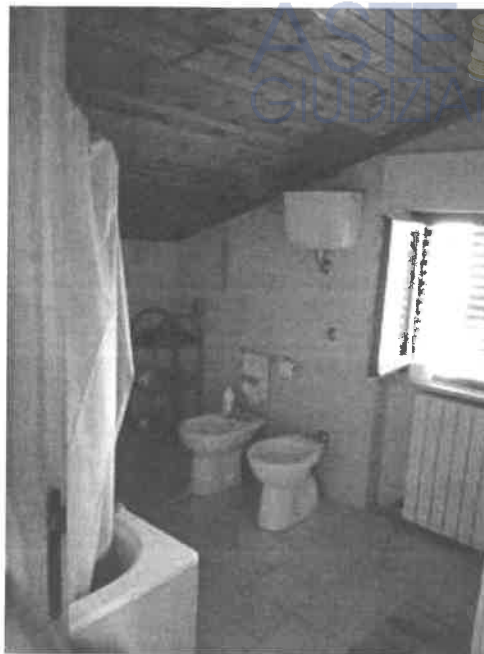
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare esaminata si presenta in un normale stato di manutenzione e conservazione, con finiture risalenti al periodo di edificazione; essa, posta al piano terzo, è composta da un pranzo-soggiorno, un corridoio di collegamento, un ripostiglio, tre camere, due bagni, due spazi adibiti a soffitta, un lastrico oltre ad una corte esterna esclusiva. Gli infissi esterni sono in legno dotati di vetro termico con sistema di oscuramento in avvolgibili di plastica. La pavimentazione è in gres porcellanato, fatte eccezione per i due bagni dov'è in ceramica. La tinteggiatura è presente ovunque ad esclusione dei rivestimenti di cucina e bagni. Le porte interne sono in legno tamburato così come quella di accesso all'appartamento mentre quella d'ingresso all'edificio è in metallo. Sono presenti e funzionanti gli impianti elettrico, idrico e termico (termosifoni a muro), quest'ultimo alimentato da una caldaia a metano autonoma.



tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
 Pagina 10 di 22





CLASSE ENERGETICA:

[315,34 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20210825-043015-02229 registrata in data 25/08/2021

CONSISTENZA:

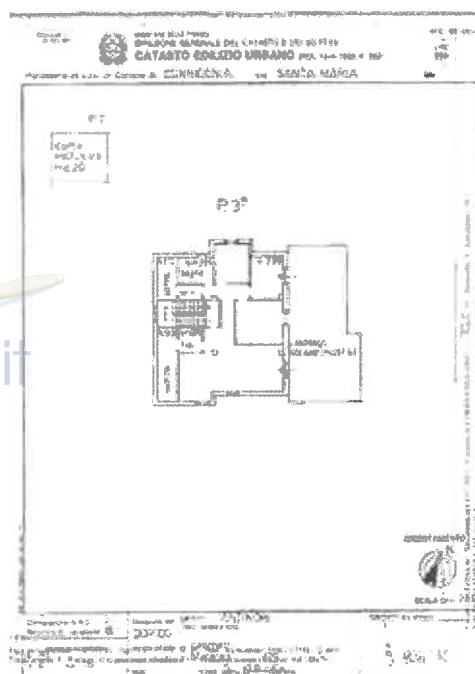
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	115,83	x	100 %	=	115,83
Corte esclusiva	20,00	x	15 %	=	3,00
Lastrico solare	61,62	x	35 %	=	21,57

tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
Pagina 11 di 22

Totale: 197,45

140,40



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: 20/08/2021

Descrizione: APPARTAMENTO CON GARAGE

Indirizzo: Contrada Antico - Corridonia

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.588,24 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2021

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Baroni Immobiliare - RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO B-154 - 28/06/2021

Descrizione: Appartamento con 3 camere, corte esclusiva e garage

Indirizzo: via Cecchino Vanni 28, Corridonia

Superfici principali e secondarie: 244

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 532,79 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2021

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Mediocasa Macerata - RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO RIF.COR102 - 29/07/2021

Descrizione: appartamento mansardato

Indirizzo: viale del Lavoro, Corridonia

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.237,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2021

Fonte di informazione: Immobiliare .it - Quattropareti - RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO Q1306 - 26/04/2021

Descrizione: APPARTAMENTO MQ. 83 SU DUE LIVELLI CON TERRAZZO PANORAMICO

Indirizzo: via Trincea delle Frasche 45, Corridonia

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 88.500,00 pari a 961,96 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2021

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Tempocasa - RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO 0063c - 03/05/2021

Descrizione: Terratetto unifamiliare

Indirizzo: via santa croce 29

Superfici principali e secondarie: 185

Superfici accessorie:

Prezzo: 185.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima del Market Comparision 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).



tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
Pagina 13 di 22



TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	88.500,00	185.000,00
Consistenza	140,40	92,00	185,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	961,96	1.000,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	961,96	961,96

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 4	COMPARATIVO 5
Prezzo	88.500,00	185.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	46.555,81	-42.906,15
Prezzo corretto	135.055,81	142.093,85

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **138.574,83**

Divergenza: 4,95% < 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 € 987,02 il valore unitario al metro quadrato commerciale determinato dal metodo di stima denominato Market Comparison Approach

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 140,40 x 987,02 = **138.574,83**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 138.574,83**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 138.574,83**

BENI IN CORRIDONIA VIA SANTA MARIA 113

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CORRIDONIA via Santa Maria 113, della superficie commerciale di 29,00 mq per la quota di:

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

Il fabbricato su cui ricadono le due unità immobiliari oggetto di espropriazione è sito a Corridonia, in via S. Maria n. 113. Esso, costituito da 7 appartamenti, e 8 garage è stato costruito alla fine degli anni '70 ed ha una forma pressochè rettangolare con copertura in parte piana e in parte a capanna e si eleva su 5 piani. La struttura portante è in muratura in blocchi di laterizio così come i divisori interni legate con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci. I solai sono tutti in laterocemento. Il collegamento verticale è dato da una scala interna condominiale preceduta da un androne anch'esso comune. Le facciate sono tinteggiate; gli infissi di finestre degli appartamenti sono in legno con vetri doppi dotati con sistema di oscuramento dato da avvolgibili in plastica. Il portone che dà accesso alle unità immobiliari è di metallo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3,02. Identificazione catastale:

- foglio 51 particella 4 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 33,47 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARIA n. 113, piano: S1, intestato a

Repertorio n.: 194870 Rogante: CHESSA PAOLO Sede: CORRIDONIA Registrazione: Sede: COMPRAVENDITA (n. 325.1/2006)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
Pagina 16 di 22



livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
Pagina 17 di 22





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice		commerciale
Garage	29,00	x 100 %	=	29,00
Totale:	29,00			29,00

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
Pagina 18 di 22





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

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: 20/08/2021

Fonte di informazione: Immobiliare.it - Quattropareti - RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO Q1205 - 14/06/2021

Descrizione: GARAGE E CANTINE DI VARIE METRATURE. IN VENDITA

Indirizzo: via Lorenzo Lotto - Corridonia

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 26.500,00 pari a 736,11 Euro/mq

Sconto trattativa: 1 %

Prezzo: 26.235,00 pari a 728,75 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/08/2021

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
Pagina 19 di 22

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Fonte di informazione: Immobiliare.it - Mediocasa - RIFERIMENTO E DATA ANNUNCIO
RIF.MC122 - 20/05/2021

Descrizione: GARAGE IN CENTRO STORICO, MACERATA

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 42.000,00 pari a 700,00 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	-	26.235,00	42.000,00
Consistenza	29,00	36,00	60,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	736,11	700,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	700,00	700,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	26.235,00	42.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-4.900,00	-21.700,00
Prezzo corretto	21.335,00	20.300,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **20.817,50**

Divergenza: 4,85% < 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 € 717,84 il valore unitario al metro quadrato commerciale determinato dal metodo di stima denominato Market Comparison Approach

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 29,00 x 717,84 = 20.817,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 20.817,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 20.817,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, 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	140,40	0,00	138.574,83	138.574,83
B	box singolo	29,00	0,00	20.817,50	20.817,50
				159.392,33 €	159.392,33 €

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: € 159.392,33

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:

€ 159.392,33

ASTE
GIUDIZIARIE.it

data 25/08/2021

il tecnico incaricato
CRISTIANO SOPRANZETTI

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: CRISTIANO SOPRANZETTI
Pagina 22 di 22

