



COLLEGAMENTI

superstrada distante 800 m

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

ottimo

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non e' presente il libretto di impianto, pertanto ai sensi del dlgs 192/05 e dal dpr 74/2013 (Art. 7 Dgls. 192/2015) non e' possibile redigere l'APE, La procedura prevede che un tecnico predisponga un nuovo libretto di impianto ed effettui i controlli previsti dalla legge.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	127,19	x	100 %	=	127,19
Totale:	127,19				127,19

ACCESSORI:

altro terreno, composto da CORTE COMUNE IN QUOTA PARTE, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 646 (catasto terreni), superficie 8770, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE DEL 13/11/2008 pratica n. MC 0177151 in atti dal 13/11/2008 n. 177151.2/2008
Coerenze: A Nord, con la particella n. 192, a Nord -Est con la particella n. 329, ad Est con la particella n. 343 XXXXXXXXXX e porz. 646 A sud con porz. della particella n. 646 assegnata ad altri corpi, ad Ovest, con altro foglio catastale
COMPRENDE IL FG. 72 PART. N. 6,333,334,335,339,340,341,342,344. Nella Presente valutazione, per il corpo in questione, e' stata assegnata alla particella n. 9 sub. 7, una parte dell'area occupata dalla ex particella n. 333, pari a mq 785,86 e porzione della ex particella n. 6 per mq 281,50, per un totale di

mq 1.067,36. di questa superficie ne e' stata considerata, nella stima solo 1/6, che e' la porzione spettante al corpo in questione, pari a mq 177,89.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte comune	177,89	x	25 %	=	44,47
Totale:	177,89				44,47

cantina, composto da LOCALI AL PIANO SEMINTERRATO, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 9 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 121 mq, rendita 85,16 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 28/05/2008 Pratica n. MC 0084859 in atti dal 28/05/2008 Diversa Intestazione (n. 1642.1/2008)

L'immobile, per comodità di vendita e' stato diviso in due parti, attribuite, rispettivamente, al sub. 7 ed al sub. 8, cio' per garantire ad entrambi un magazzino ed un ricovero attrezzi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corridoio, magazzino, bagno e deposito attrezzi	67,73	x	40 %	=	27,09
Totale:	67,73				27,09

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/10/2023

Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI IN INTERNET SU IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento iin casa signorile ristrutturata nel 2011

Indirizzo: C.da Rosciano, 13

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.512,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/10/2023

Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI IN INTERNET SU IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento con garage e soffitta. quadrilocale da 110 mq +garage di 14 mq classe media

Indirizzo: Centro Tolentino

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie: 14

Prezzo: 105.000,00 pari a 846,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI IN INTERNET SU IMMOBILIARE.IT
Descrizione: Appartamento da ristrutturare al piano primo
Indirizzo: zona Le Grazie Tolentino
Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.162,79 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/10/2023
Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI IN INTERNET SU IMMOBILIARE.IT
Descrizione: Appartamento su palazzina appena ristrutturata, con garage e mansarda
Indirizzo: C,da Le Grazie
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie: 58
Prezzo: 115.000,00 pari a 684,52 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (29/10/2023)

Domanda: abitazioni civili in zona rurale a Tolentino

Offerta: Immobili in stato normale in zona D3 Abitazioni civili, Contrade: vagli, San Martino, S. Bartolomeo, Maesta, Portanova, S. Giovanni, Asinina, Collemaggiore, Ributino, Ancaiano, Pianciano, Pianibianchi

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima e' stata effettuata con il metodo comparativo, studiando e rilevando i prezzi medi di compravendite di immobili simili nella zona considerata, aggiustando quindi il prezzo rilevato con aumenti o diminuzioni percentuali, in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in valutazione. Per quanto riguarda le aree comuni, classificate o come ente urbano o come beni comuni non censibili, sono state attribuite, in quota parte, ai vari corpi o lotti individuati, attribuendo alle stesse il 25% del valore attribuito all'immobile principale, così come per gli accessori, balconi ecc. calcolato sulla loro superficie, già' ridotta della percentuale indicata. Dall'analisi, emerge che:

prezzo medio OMI= $600+1050=1650\text{€}/\text{mq}/2=825\text{€}/\text{mq}$

Prezzi proposti dalle agenzie: $1512,82+846,77+1162,79+684,52=4.206,90\text{ €}/\text{mq}/4=1.051,72$ Considerando che alcuni degli immobili proposti sono in stato di conservazione migliore rispetto al nostro e altri sono in ville signorili, tenuto conto della zona interessata e dei servizi disponibili, al prezzo ricavato, si applica una deduzione pari al 20%, ottenendo un prezzo medio pari a $841,38\text{€}/\text{mq}$, da cui

Prezzo di stima= $825+841,38=1.666,38\text{ €}/\text{mq}/2=833,19\text{ €}/\text{mq}$ che con ottima approssimazione puo' considerarsi il valore di mercato dell'immobile in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,19	x	833,19	=	105.973,44
Valore superficie accessori:	71,56	x	833,19	=	59.626,83
					165.600,26

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
frazionamento delle porzioni di corte e del sub. 6 assegnate per la vendita e la stima	-1.500,00
sanatoria opere eseguite	-1.516,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 162.584,26**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 162.584,26**

BENI IN TOLENTINO C.DA SAN MARTINO 27

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a TOLENTINO C.da SAN MARTINO 27, della superficie commerciale di **127,19** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/3 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Dal vano scala comune, si accede all'appartamento che si compone di : ingresso-corridoio che serve un locale cucina-soggiorno, quattro camere ed un bagno. L'appartamento risulta libero e privo di arredamento. I pavimenti sono in gres ed il bagno e' rivestito con ceramica, sono presenti gli impianti elettrico idrico e telefonico, l'impianto termico e' servito da caldaia a gasolio, sita al piano interrato, i terminali sono in alluminio e le finestre sono in legno con vetro singolo e persiane, anch'esse in legno. Si presenta in condizioni di manutenzione discreta. Catastalmente, l'appartamento e' legato ad un locale sottotetto, non abitabile, utilizzato come soffitta, con accesso dal vano scala, attualmente allo stato grezzo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano p. 1-2, ha un'altezza interna di 3.05. Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 9 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 160 mq, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: P. 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 08/03/2010- UU Sede Tolentino (MC) Registrazione Volume 9990 n. 139 Successione Voltura n. 3037.2/2010- pratica n. MC 0047248 in atti dal 29/03/2010
Coerenze: Confinante con vano scala comune, con il sub- 4 (altro appartamento, e con la corte comune ad altri subalterni censita al fg. 72 part. 646
L'appartamento si trova all'interno di un immobile plurifamigliare composto da n. 4 unità abitative e da un piano seminterrato adibito a garage e cantine, insistente nell'area comune censita al fg. 72 part. 646 sub. 1

L'intero edificio sviluppa 2+SEMINTERRATO E SOTTOTETTO piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono TOLENTINO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO DELLA RANCIA.



COLLEGAMENTI

superstrada distante 800 m

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sopra della media

stato di manutenzione generale:

ottimo

servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Non e' presente il libretto di impianto, pertanto ai sensi del dlgs 192/05 e dal dpr 74/2013 (Art. 7 Dgls. 192/2015) non e' possibile redigere l'APE, La procedura prevede che un tecnico predisponga un nuovo libretto di impianto ed effettui i controlli previsti dalla legge.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	127,19	x	100 %	=	127,19
Totale:	127,19				127,19

ACCESSORI:

altro terreno, composto da CORTE COMUNE IN QUOTA PARTE, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 646 (catasto terreni), superficie 8770, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da TIPO MAPPALE DEL 13/11/2008 pratica n. MC 0177151 in atti dal 13/11/2008 n. 177151.2/2008
Coerenze: A Nord, con la particella n. 192, a Nord -Est con la particella n. 329, ad Est con la particella n. 343 XXXXXXXXXX e porz. 646 A sud con porz. della particella n. 646 assegnata ad altri corpi, ad Ovest, con altro foglio catastale
COMPRENDE IL FG. 72 PART. N. 6,333,334,335,339,340,341,342,344. Nella Presente valutazione, per il corpo in questione, e' stata assegnata alla particella n. 9 sub. 7, una parte dell'area occupata dalla ex particella n. 333, pari a mq 785,86 e parte della ex particella n. 6 per mq 281,50, per un totale di mq

1.067,36. di questa superficie ne e' stata considerata, nella stima solo 1/6, che e' la porzione spettante al corpo in questione, pari a mq 177,89.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
corte comune	177,89	x	25 %	=	44,47
Totale:	177,89				44,47

sottotetto non abitabile.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 9 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 160 mq, rendita 520,33 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: 2
Questo accessorio è riportato in planimetria catastale, con lo stesso sub. dell'Appartamento.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SOTTOTETTO NON ABITABILE	127,18	x	40 %	=	50,87
Totale:	127,18				50,87

cantina, composto da MAGAZZINO E RICOVERO ATTREZZI.

Identificazione catastale:

- foglio 72 particella 9 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 121 mq, rendita 85,16 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA SAN MARTINO, 27, piano: SEMINTERRATO, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da (ALTRE) del 28/05/2008 Pratica n. MC 0084859 in atti dal 28/05/2008 Diversa Intestazione (n. 1642.1/2008)
L'immobile, per comodità di vendita e' stato diviso in due parti, attribuite, rispettivamente, al sub. 7 ed al sub. 8, cio' per garantire ad entrambi un magazzino ed un ricovero attrezzi.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina e ricovero attrezzi	52,01	x	40 %	=	20,80
Totale:	52,01				20,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/10/2023

Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI IN INTERNET SU IMMOBILIARE.IT

Descrizione: Appartamento iin casa signorile ristrutturata nel 2011

Indirizzo: C.da Rosciano, 13

Superfici principali e secondarie: 195

Superfici accessorie:

Prezzo: 295.000,00 pari a 1.512,82 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/10/2023
Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI IN INTERNET SU IMMOBILIARE.IT
Descrizione: Appartamento con garage e soffitta. quadrilocale da 110 mq +garage di 14 mq classe media
Indirizzo: Centro Tolentino
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie: 14
Prezzo: 105.000,00 pari a 846,77 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI IN INTERNET SU IMMOBILIARE.IT
Descrizione: Appartamento da ristrutturare al piano primo
Indirizzo: zona Le Grazie Tolentino
Superfici principali e secondarie: 129
Superfici accessorie:
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.162,79 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 29/10/2023
Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARI IN INTERNET SU IMMOBILIARE.IT
Descrizione: Appartamento su palazzina appena ristrutturata, con garage e mansarda
Indirizzo: C,da Le Grazie
Superfici principali e secondarie: 110
Superfici accessorie: 58
Prezzo: 115.000,00 pari a 684,52 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO (29/10/2023)

Domanda: abitazioni civili in zona rurale a Tolentino

Offerta: Immobili in stato normale in zona D3 Abitazioni civili, Contrade: vagli, San Martino, S. Bartolomeo, Maesta, Portanova, S. Giovanni, Asinina, Collemaggiore, Ributino, Ancaiano, Pianciano, Pianibianchi

Tempo di rivendita o di assorbimento: medio

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.050,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima e' stata effettuata con il metodo comparativo, studiando e rilevando i prezzi medi di compravendite di immobili simili nella zona considerata, aggiustando quindi il prezzo rilevato con aumenti o diminuzioni percentuali, in base alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in valutazione. Per quanto riguarda le aree comuni, classificate o come ente urbano o come beni comuni non censibili, sono state attribuite, in quota parte, ai vari corpi o lotti individuati, attribuendo alle stesse il 25% del valore attribuito all'immobile principale, così come per gli accessori, balconi ecc. calcolato sulla loro superficie, già ridotta della percentuale indicata. Dall'analisi, emerge che:

prezzo medio OMI= $600+1050= 1650\text{€}/\text{mq}/2= 825\text{€}/\text{mq}$

Prezzi proposti dalle agenzie: $1512,82+846,77+1162,79+684,52= 4.206,90 \text{€}/\text{mq}/4=1.051,72$ Considerando che alcuni degli immobili proposti sono in stato di conservazione migliore rispetto al nostro e altri sono in ville signorili, tenuto conto della zona interessata e dei servizi disponibili, al prezzo ricavato, si applica una deduzione pari al 20%, ottenendo un prezzo medio pari a 841,38€/mq, da cui

Prezzo di stima= $825+841,38= 1.666,38 \text{€}/\text{mq}/2= 833,19 \text{€}/\text{mq}$ che con ottima approssimazione puo'

considerarsi il valore di mercato dell'immobile in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,19	x	833,19	=	105.973,44
Valore superficie accessori:	116,15	x	833,19	=	96.773,77
					202.747,20

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
frazionamento delle porzioni di corte e del sub. 6 assegnate per la vendita e la stima	-1.500,00
Revisione e/o sostituzione del generatore di calore	-1.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 200.247,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 200.247,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima e' stata effettuata secondo il metodo comparativo di immobili e terreni, posti in vendita in area prossima a quella presa in esame, analizzandone, lo stato di conservazione, e tutte le caratteristiche intrinseche, non trascurando le condizioni del mercato immobiliare in zona, e l'appetibilità del bene stimato; sono quindi state applicate le dovute correzioni al valore ricavato dalle ricerche immobiliari, determinando il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima. Nello specifico, dalle ricerche effettuate, per il bene in questine, il più probabile prezzo di mercato e' quantificabile in:

prezzo medio OMI= $600+1050= 1650\text{€/mq}/2= 825\text{€/mq}$

Prezzi proposti dalle agenzie: $1512,82+846,77+1162,79+684,52= 4.206,90 \text{ €/mq}/4=1.051,72$ Considerando che alcuni degli immobili proposti sono in stato di conservazione migliore rispetto al nostro e altri sono in ville signorili, tenuto conto della zona interessata e dei servizi disponibili, al prezzo ricavato, si applica una deduzione pari al 20%, ottenendo un prezzo medio pari a $841,38\text{€/mq}$, da cui

Prezzo di stima= $825+841,38= 1.666,38 \text{ €/mq}/2= 833,19 \text{ €/mq}$ che con ottima approssimazione puo' considerarsi il valore di mercato dell'immobile in esame.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di TOLENTINO, agenzie: VARIE AGENZIE IN RETE, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO

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	127,19	71,56	162.584,26	162.584,26
B	appartamento	127,19	116,15	200.247,20	200.247,20
				362.831,47 €	362.831,47 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
frazionamento della corte comune	-2.000,00
	2.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le quote, sono difficilmente divisibili senza snaturare il bene stimato.

Riduzione del 13% per lo stato di occupazione:	€. 47.168,09
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 650,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 313.013,38

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:	€. 313.013,38