



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA



## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2023



PROCEDURA PROMOSSA DA:  
OLYMPIA SPV SRL



DEBITORE:



GIUDICE:  
DOTT. SSA FILOMENA DI GENNARO



CUSTODE:  
AVV. ENRICO ALESSANDRINI



## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/09/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**Geom. ROSELLA PEPA**

CF:PPERLL63C57C770B  
con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) C.so Garibaldi, 247  
telefono: 0733814437  
email: rosellap@tiscali.it  
PEC: rosella.pepa@geopec.it



tecnico incaricato: Geom. ROSELLA PEPA

Pagina 1 di 12





TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 138/2023

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A****CASA SINGOLA CON CORTE ESCLUSIVA** sita a POTENZA PICENA C.DA CASE BRUCIATE 4 della superficie commerciale di mq. 154,00 per la quota di :

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA,  
ha un'altezza utile di: h min = 2,20 ml , h max = 3,00 ml

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 119 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: C.DA STRADA BRUCIATE , piano: TERRA.

INTESTATO A :

- Coerenze:

NORD: sub 24 area urbana di proprietà

SUD : sub 11 area urbana di proprietà F

EST : Sub 15 area urbana di proprietà - sub 9 B.C.N.C. AI SUB 3-5-7-11-15- (INGRESSO)

Immobile ristrutturato nel 2004- cambio di destinazione senza opere nel 2007

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>154,00 m²</b>     |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m²</b>       |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 180.600,00</b> |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 180.600,00</b> |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>16/09/2024</b>    |

tecnico incaricato: Geom. ROSELLA PEPA

Pagina 2 di 12



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dai debitori.

Il sopralluogo è avvenuto in data 3 giugno 2024 alla presenza del custode Avv. Alessandrini e dell'Avv. [redacted] legale dei proprietari, oltre ai Sigg. [redacted] [redacted] fratello dell'esecutato.

L'immobile è stato suddiviso in due unità abitative di cui una abitata dalla famiglia [redacted] composta da 5 persone e l'altra abitata dalla famiglia [redacted] composta da 4 persone.

Entrambe le unità immobiliari sono arredate e complete di suppellettili.



### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

#### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

**IPOTECA VOLONTARIA** attiva, stipulata il 10/10/2007 a firma di Notaio Bortoluzzi Vittorio ai nn. 17776/17934 di repertorio, a favore di BANCA DI ROMA S.P.A., contro [redacted] [redacted], derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 386.600,00.

Importo capitale: 193.300,00.

Durata ipoteca: 30 anni

Nota Iscrizione n.26 del 12/10/2007 reg. gen. 16831 reg. part. 4311

Immobile sito a Potenza Picena - Fabbricati -

UNITA' NEGOZIALE n.1

Immobile 1- catasto fabbricati -Foglio 34 particella 119 sub 7 - categ. A/2 - cons. 4,5 vani - C.da Case Bruciate n.4- piano terra

##### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

**PIGNORAMENTO**, stipulato il 11/08/2023 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2067 di repertorio, a favore di OLYMPIA SPV S.R.L., contro [redacted] [redacted] derivante da verbale di pignoramento

Nota Trascrizione n.2 del 15/09/2023 reg. gen. 13178 reg. part. 9958

Immobile sito a Potenza Picena - Fabbricati -



**UNITA' NEGOZIALE N.1**

Immobile 1- -fabbricati - Foglio 34 particella 119 sub 7 - categ. A/2 - cons. 4,5 vani - C.da Case Bruciate n.14

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:                      | <b>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b> |

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

comproprietari per la quota di 1/2 ciascuno in forza di atto tra vivi - compravendita - stipulata il 10.10.2007 a firma del Notaio Bortoluzzi Vittorio ai nn. 17776/17933 di repertorio pervenuto della Sig.ra Gabrielli Luisa.

Nota di trascrizione n. 25 del 12.10.2007 reg. generale n.16830 reg. part. 10176

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1 , con atto stipulato il 21/05/2004 a firma del Notaio Conti Carlo ai nn. rep.66317/14437 pervenuto dalle Sig.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

D.I.A. N. **132/04**, intestata a  per lavori di RISTRUTTURAZIONE EX EDIFICIO RURALE CON ACCESSORI C.DA CASA BRUCIATE N.4, presentata il 10/04/2004

D.I.A. N. **194/07**, intestata a  per lavori di per cambio di destinazione d'uso funzionale edificio sito in C.da Bruciate n.4, presentata il 15/05/2007

CERTIFICATO DI AGIBILITA' **richiesto il 16.07.2007** assunta al protocollo n. 14882 riferita al sub 6 ( attuale sub 7), intestata a

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONE AGRICOLE- ART 25-ART 26 (si allega norme tecniche di attuazione stralcio P.R.G.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**



### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

ampliamento e modifiche interne necessarie per realizzazione di due unità immobiliari.

Le difformità :

° l'ampliamento, realizzato senza autorizzazione, risulta difforme rispetto a quanto è previsto dalle norme tecniche, **non risulta conforme e non è regolarizzabile pertanto dovrà essere demolito.**

° Le modifiche interne, apportate senza autorizzazione, non risultano conformi rispetto a quanto autorizzato, **ma potranno essere regolarizzate in sanatoria** previa presentazione della istanza di cui all'art 6 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i., e, in base all'art. 6 bis comma 5) dovrà essere versata una sanzione pecuniaria pari a € 1.000,00. **Le modifiche interne non sono conformi ma regolarizzabili.**

Entrambe le difformità sono regolarizzabili ,sia per la demolizione che la sanatoria mediante richiesta di sanatoria per modifiche interne e per la demolizione, successivamente la richiesta di agibilità, la quale è necessaria perchè è stato realizzato un bagno. Tale agibilità dovrà essere completa di certificazione di impianto idrico ed elettrico da inoltrare presso l'ufficio tecnico del comune di Potenza Picena.

Costi di regolarizzazione:

Costi di demolizione , importo preventivato minimo, € 13.000,00

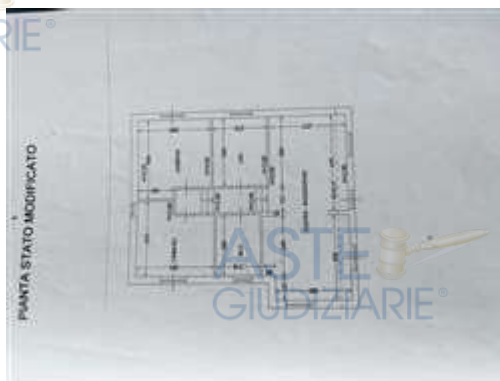
Spese tecniche

L'onorario minimo preventivato per la richiesta di sanatoria e richiesta per rimessa in pristino è pari ad € 3.700,00 oltre a oneri comunali, diritti di segreteria e bolli da versare al comune di Potenza Picena oltre al relativo importo riguardante la sanzione pecuniaria di € 1.000,00 da versare a favore del comune di Potenza Picena.

L'onorario minimo preventivato per la richiesta di agibilità è pari ad € 1.200,00 oltre a oneri comunali, diritti di segreteria e bolli da versare al comune di Potenza Picena si precisa che sono escluse le relative certificazioni, le quali non sono di competenza dal tecnico incaricato.

- demolizione, spese tecniche e sanzione (preventivato minimo): € 18.900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



stato autorizzato



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

diversa distribuzione degli spazi interni

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**, ma dopo aver eseguito la demolizione

dell'ampliamento e aver ottenuto autorizzazione alla richiesta di sanatoria per modifiche interne, è possibile procedere con il DoCFA per variazione catastale

Costi di regolarizzazione:

- DoCFA per variazione

L'onorario minimo preventivato è pari ad € 500,00 oltre i diritti catastali.

Tempi necessari per la regolarizzazione: dopo avere eseguito demolizione e sanatoria occorrono circa 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: ampliamento

Le difformità sono regolarizzabili:

° l'ampliamento, realizzato senza autorizzazione risulta difforme rispetto a quanto è previsto dalle norme tecniche, **non risulta conforme e regolarizzabile pertanto dovrà essere demolito**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN POTENZA PICENA C.DA CASE BRUCIATE 4

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**CASA SINGOLA CON CORTE ESCLUSIVA** sita a POTENZA PICENA C.DA CASE BRUCIATE 4 della superficie commerciale di mq. 154,00 per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA,

ha un'altezza utile di: h min = 2,20 ml , h max = 3,00 ml

Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 119 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 441,57 Euro, indirizzo catastale: C.DA STRADA BRUCIATE , piano: TERRA.

INTESTATO A :

- Coerenze:

NORD: sub 24 area urbana di proprietà



SUD : sub 11 area urbana di proprietà



li

EST : Sub 15 area urbana di proprietà  
(INGRESSO)

ub 9 B.C.N.C. AI SUB 3-5-7-11-15-

Immobile ristrutturato nel 2004- cambio di destinazione senza opere nel 2007

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale . I più importanti centri limitrofi sono MACERATA, PORTO RECANATI, MONTELUPONE, LORETO Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione secondaria.

#### SERVIZI

scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
farmacie  
municipio



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile da valutare è situato a Potenza Picena in C.da Case Bruciate, 4, fa parte di una tipologia edilizia di casa singola, dista circa 3,00 km dal centro è ubicato in una zona periferica.

Il fabbricato ha una pianta rettangolare con i lati lunghi orientati a ovest e est, sorge su un lotto recintato con ampia corte di proprietà esclusiva di circa 420 mq. Gli accessi pedonali sono complessivamente due, di cui uno posto sul lato est del lotto recintato e il sub 9 bene comune non censibile ai sub 3-5-7-11-15 (ingresso) e l'altro sul lato est del lotto recintato e il sub 15, area urbana altra proprietà, mentre l'unico accesso carrabile è posto anche esso sul lato est del lotto recintato e del sub 9.

Il fabbricato è stato oggetto di ristrutturazione nel 2004, successivamente con DIA del 15.05.2007 veniva richiesto il cambio di destinazione funzionale senza opere da magazzino/deposito a civile abitazione. La struttura portante è in murata, la tamponatura e le tramezzature sono in laterizio, la copertura è realizzata a doppia falda con struttura in legno, non presenta elementi strutturali di pregio architettonico. Esternamente le facciate sono tinteggiate di colore arancio. Dal sopralluogo è emerso che sono stati realizzati degli ampliamenti in aderenza al fabbricato e pergolato con sovrastante copertura in tegole, l'unità immobiliare è stata suddivisa in due unità abitative. Gli ampliamenti sono stati realizzati:

prospetto sud, il cui spazio è adibito a cucina e pergolato, fruibile dall'unità abitativa posta con l'ingresso sul lato sud,

angolo del prospetto nord-ovest, il cui spazio è adibito a cucina, pranzo, soggiorno, fruibile dall'unità abitativa posta con l'ingresso sul lato est.



Al fine di realizzazione di due unità immobiliari hanno apportato delle modifiche interne rispetto a quanto autorizzato.

In entrambe le unità immobiliari sono state apportate modifiche all'impianto idrico e fognario.

L'unità abitativa con ingresso posto sul lato sud è composta da: ingresso-soggiorno cucina-pranzo, una stanza adibita a camera accessibile dal soggiorno oltre il corridoio per raggiungere il bagno. Le finiture interne sono formate da: pavimento in monocottura di colore dal beige al rosso cotto per quanto riguarda l'ingresso, soggiorno, camera e corridoio mentre la pavimentazione della cucina è tipo finto legno; il rivestimento della cucina è di colore chiaro, le porte in legno, gli infissi sono in legno con vetri doppi e complete di sportelli oscuranti interni.

Il bagno è completo di vaso, lavabo, piatto doccia, il tutto di colore bianco e in vetro china, rubinetteria in acciaio, la pavimentazione di colore celeste mentre il rivestimento in prevalenza bianco.

L'unità abitativa con ingresso sul lato est è composta da: ingresso-soggiorno cucina-pranzo, due camere, bagno e corridoio che divide il reparto giorno dal reparto notte.

Le finiture interne sono formate da: pavimentazione in monocottura di colore dal beige al rosso cotto per le camere corridoio e bagno mentre l'ingresso-soggiorno cucina-pranzo sono anche esse in monocottura ma di colore sulla tonalità del marrone, le porte in legno. Le finestre del bagno e delle camere sono in legno con vetri doppi complete di sportelli oscuranti interni, mentre le finestre della cucina-pranzo soggiorno sono bianche prive di oscuranti.

Il bagno è completo di vaso, lavabo, piatto doccia, il tutto di colore bianco e in vetro china la rubinetteria in acciaio, il rivestimento di colore in prevalenza bianco.

Le unità immobiliari sono complete d'impianto: idrico, elettrico e termico, autorizzato allo scarico fognario sub irrigazione.

Gli elementi radianti sono in alluminio, l'impianto elettrico è sotto traccia.

Entrambe le unità immobiliari sono servite da una unica caldaia.

In fase di sopralluogo sono state riscontrate le seguenti difformità:

- Realizzazione di due unità immobiliari, i cui accessi avvengono uno dalla corte comune, mentre l'altro passando nell'area di altra proprietà (passaggio non autorizzato). Tale realizzazione ha comportato diversa distribuzione degli spazi interni e un ulteriore bagno
- Realizzazione di due ampliamenti posti in aderenza al fabbricato principale:
  - a. prospetto sud: spazio adibito a cucina e pergolato con sovrastante copertura
  - b. l'angolo del prospetto nord-ovest-est : spazio adibito a cucina-pranzo- soggiorno.

Vedi relazione allegata





ingressi

**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 con corte esclusiva | 154,00        | x | 100 %  | = | 154,00        |
| <b>Totale:</b>                 | <b>154,00</b> |   |        |   | <b>154,00</b> |

**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: 01/08/2024

Descrizione: casa indipendente con corte di circa 550 mq, in vendita a Potenza Picena

Indirizzo: Potenza Picena

Superfici principali e secondarie: 159

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 195.000,00 pari a 1.226,42 Euro/mq

Sconto trattativa: 6 %

Prezzo: 183.300,00 pari a 1.152,83 Euro/mq

**COMPARATIVO 2**

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/08/2024

Descrizione: UNITA' IMMOBILIARE INDIPENDENTE





Indirizzo: PORTO RECANATI

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 200.000,00 pari a 1.709,40 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.538,46 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

BORSINO IMMOBILIARE

Domanda: VILLINO

Valore minimo: 572,00

Valore massimo: 762,00



AGENZIA DELLE ENTRATE-BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI



Domanda: VILLINO

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO  | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------|--------|---------------|---------------|
| Prezzo           | -      | 183.300,00    | 180.000,00    |
| Consistenza      | 154,00 | 159,00        | 117,00        |
| Data [mesi]      | 0      | 2,00          | 1,00          |
| Prezzo unitario  | -      | 1.226,42      | 1.709,40      |
|                  | 8,00   | 7,00          | 9,00          |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile   | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------|---------------------|---------------|---------------|
| Data [mesi]      | 0,00                | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario  | prezzo medio minimo | 1.152,83      | 1.152,83      |
|                  | 10 %                | 18.330,00     | 18.000,00     |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: |  | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 |
|------------------|--|---------------|---------------|
| Prezzo           |  | 183.300,00    | 180.000,00    |
| Data [mesi]      |  | 0,00          | 0,00          |
| Prezzo unitario  |  | -5.764,15     | 42.654,72     |
|                  |  | 18.330,00     | -18.000,00    |

tecnico incaricato: Geom. ROSELLA PEPA

Pagina 10 di 12



|                        |                   |                   |
|------------------------|-------------------|-------------------|
| <b>Prezzo corretto</b> | <b>195.865,85</b> | <b>204.654,72</b> |
|------------------------|-------------------|-------------------|

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **200.260,28**

Divergenza: 4,29% < **5%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 154,00 x 1.300,39 = **200.260,06**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------|---------|
|             | -260,06 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 200.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 200.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la ricerca del Più Probabile Valore di Mercato, si è ritenuto congruo sviluppare una sola Stima applicando il cosiddetto "metodo del confronto di mercato (Market Comparison Approach – MCA)" che consiste nello stabilire un rapporto di analogia tra il valore applicato a beni simili, e nelle stesse condizioni, presenti nel mercato locale di compravendita ed i beni in esame. Si è, inoltre, tenuto conto sia dei valori rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare, edito dal Dipartimento del Territorio del Ministero delle Finanze, nonché dei valori del Borsino Immobiliare di Tecnoborsa, da indagini di mercato svolte e pubblicate da editori specializzati nel settore e da agenzie immobiliari. Si ricorda che la superficie "complessiva" è rappresentata nell'effettiva consistenza, definita in metri quadrati di superficie lorda. La superficie commerciale e/o convenzionale, definita sempre in metri quadrati, è rappresentata invece da detta superficie complessiva più quella degli accessori ed aree annesse, opportunamente ridotti da coefficienti correttivi ai sensi del D.P.R. n.138/98 – allegato "C". in quanto appare maggiormente aderente alle recenti disposizioni normative in materia di quantificazione della consistenza delle unità immobiliari, e la Norma UNI 10750/2005 (sostituita a partire dal 1 gennaio 2011 dalla UNI 15733/2011). Il computo metrico delle superfici delle unità immobiliari è stato eseguito dalla sottoscritta con propria strumentazione ed ha provveduto ad una sommaria misurazione planimetrica e ulteriore verifica a "tavolino" sulla base delle planimetrie catastali ufficiali. La superficie catastale delle unità immobiliari è definita come somma della superficie reale dell'immobile, della superficie occupata per intero dai muri interni, dai muri perimetrali esterni fino ad uno spessore massimo di 5cm, delle superfici delle pertinenze comuni o non comuni dell'immobile ponderate con i relativi coefficienti che la stessa normativa stabilisce. La sottoscritta, nell'esprimere il presente Giudizio di Stima del Più Probabile Valore di Mercato, ovvero, indicando in cifre il riassunto di una preposizione teorica che si avvicini al "valore più probabile" degli immobili in una libera contrattazione ordinaria, ha tenuto in debito conto, la pluralità dei dati elementari tecnici ed economici di fatto presenti e soprattutto l'ubicazione e le caratteristiche proprie dei beni, nonché la loro commerciabilità.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio del registro di Macerata, agenzie: di Porto Potenza Picena , osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare, Banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI)

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

tecnico incaricato: Geom. ROSELLA PEPA

Pagina 11 di 12



- 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 | 154,00      | 0,00            | 200.000,00          | 200.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>200.000,00 €</b> | <b>200.000,00 €</b> |

##### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si precisa che le spese di : oneri notarili, per provvigioni e mediatori, spese di cancellazione e trascrizioni sono a carico dell'acquirente

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

**€. 19.400,00**

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

**€. 180.600,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

**€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

**€. 0,00**

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

**€. 180.600,00**

data 16/09/2024

il tecnico incaricato  
Geom. ROSELLA PEPA

