



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

97/2019



GIUDICE:

Dott. Jonata Tellarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

GIORDANO MORICONI

CF: MRCGDN77T20E783N

con studio in MORROVALLE (MC) VIA J. F. KENNEDY, 85

telefono: 0733221077

email: geom.moriconi@tiscali.it

PEC: giordano.moriconi1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 97/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CORRIDONIA Via Roma 11, della superficie commerciale di **122,59** mq per la quota di:

- 1/2 di piena propriet
- 1/2 di piena propriet

L'immobile esecutato è sito al piano terzo di una palazzina più ampia di civile abitazione su quattro piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano interrato. La struttura portante è di tipo misto, con pilastri in c.a. e pareti in muratura, travi in c.a. e solai in latero-cemento. La copertura è a doppia falda inclinata. Esternamente le pareti dell'edificio sono in parte intonacate, in parte rivestite con mattoni facciavista e, per quanto attiene il piano terra, le pareti sono rivestite in pietra. Sul fronte dell'edificio si rileva la presenza di balconi su ogni apertura, invece il fronte del piano terzo oggetto di valutazione è indietreggiato rispetto al filo dei piani sottostanti così da formare un ampio terrazzo. Si accede all'appartamento esecutato attraverso una scala condominiale posta sull'angolo sinistro guardando il fabbricato dal prospetto principale. Detta scala consente l'accesso alle altre proprietà poste ai piani sottostanti. Dal pianerottolo del terzo piano si accede, attraverso una scala, al sottotetto esclusivo a servizio dell'appartamento esecutato.

Si rileva che il numero all'entrata della scala condominiale è il n. 11, mentre nel certificato di residenza d in alcuni atti di causa, è riportato il n. 15. Tuttavia nell'atto di pignoramento e nella non viene menzionato il numero civico e l'immobile viene individuato come "Via Roma - Piazza Col del Rosso".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 306 cm. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 1.064,00 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: 2-3, intes proprietà per 1/2 bene personale) - ietà per 1/2 bene personale), derivante da Istrumento (atto 22/06/2006 rep. n. 18037 Rogante Damiani Enrico

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.

A.1 sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di **10,33** Mq. Il sottotetto avendo un'altezza media minima inferiore a 2,40 m ed un'altezza minima di 1,50 m, la sua superficie commerciale viene valutata al 35%

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	122,59 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,33 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 110.569,25



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 110.500,00
Data della valutazione: 08/01/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

go l'immobile risulta occupato d [REDACTED]
[REDACTED] a senza alcun titolo.
Gli occupanti l'alloggio dichiarano di occuparlo a titolo gratuito, in quanto parenti dei proprietari.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 19/06/2006 a firma di Notaio Damiani Enrico ai nn. 18038/5487 di repertorio, iscritta il 21/06/2006 a Macerata ai nn. 2976 R.P., a favore di UNICREDIT BANCA S.P.A.

[REDACTED]
[REDACTED] derivante da Concessione a garanzia di mutuo.
[REDACTED] 60,00.
Importo capitale: Euro 131.520,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/05/2019 a firma di UNEP Tribunale di Macerata ai nn. 1136 di repertorio, trascritta il 05/07/2019 a Macerata a [REDACTED]

[REDACTED] erivante da Verbale di pi [REDACTED]
[REDACTED] duato nel certificato di residenza come [REDACTED] on

- 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 esecutati risultano coniugati in regime equivalente di comunione dei beni ma, come risulta dall'atto di compravendita, acquisiscono l'immobile come bene personale e quindi esso è escluso dalla comunione.

_____ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2006), con atto stipulato il 19/06/2006 a firma di Notaio Damiani Enrico ai nn. 18037/5486 di repertorio, trascritto il 21/06/2006 a Macerata ai nn. 6802 R.P.

_____ per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2006), con atto stipulato il 19/06/2006 a firma di Notaio Damiani Enrico ai nn. 18037/5486 di repertorio, trascritto il 21/06/2006 a Macerata ai nn. 6802 R.P.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ er la quota di 1/1, in forza di atto di divisione + atto di donazione (dal 23/05/1962 fino al 19/06/2006), con atto stipulato il 23/05/1962 a firma di Notaio Valori Adriano ai nn. 2705 di repertorio, trascritto il 08/06/1962 a Macerata ai nn. 55882 e 55883 R.P..

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia **N. prat. n. 2880**, intestata _____ Cassa di Risparmio di Macerata, per lavori di Costruzione edificio di civile abitazione con annessa attività commerciale al piano terra, presentata il 23/05/1955 con il n. 3400 di protocollo, rilasciata il 20/10/1955, agibilità del 19/09/1957

Autorizzazione edilizia **N. prat. n. 2880**, per lavori di Manutenzione straordinaria facciate esterne, presentata il 08/04/1994, rilasciata il 30/06/1994 con il n. 1040 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato Centro Storico vigente l'immobile ricade in zona Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Edificio cat. "C" Edifici di recente costruzione (possibilità di mantenimento stato...) - TAV. 3 Prescrizioni di progetto per isolato (Isolato 26) - TAV. 4/26



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a) Diversa suddivisione interna degli spazi in particolare nella zona giorno con demolizione dei divisori (rispetto a quanto riportato nei disegni progettuali depositati in Comune) e creazione di un unico spazio aperto ingresso/soggiorno/cucina. b) Diversa forma della muratura esterna in corrispondenza del disimpegno e della camera 1 (zona Ovest) con realizzazione di muratura curvilinea invece di rettilinea così come da progetto. c) Presenza di un piano sottotetto non identificabile nei disegni depositati in Comune e, nello specifico, nella sezione di progetto che mostra invece una copertura piana con riportata sopra una leggera pendenza per il deflusso delle acque meteoriche.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le difformità sopra elencate potrebbero essere sanate mediante pratica edilizia in sanatoria e, nello specifico: a) mediante il pagamento di una sanzione amministrativa (1.032 euro) per diversa disposizione interna dell'alloggio; b) mediante pagamento di una sanzione amministrativa per diversa forma dell'edificio in quanto, con ogni probabilità, realizzata in fase di costruzione della palazzina; c) mediante il pagamento di una sanzione amministrativa (circa 10.000 euro) riferita alla sola superficie fruibile del sottotetto con altezza superiore a 180 cm.

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

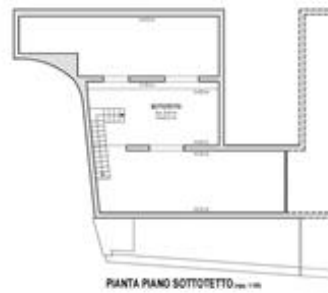
Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia SCIA in sanatoria, sanzioni, spese tecniche: €14.800,00

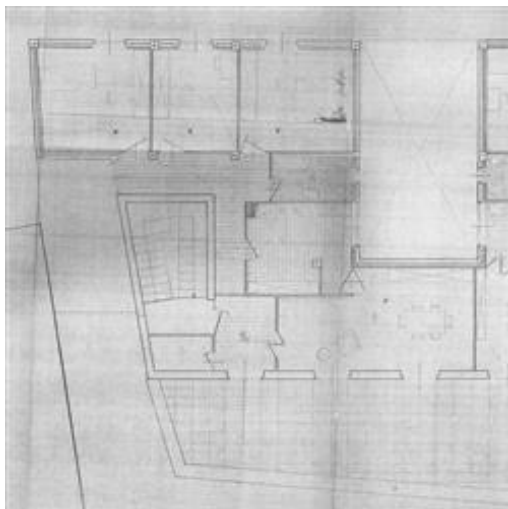
Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



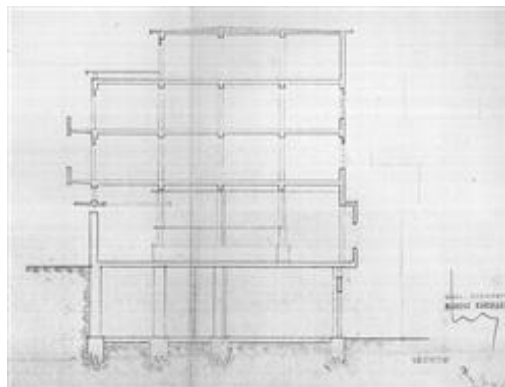
Stato di fatto - Piano terzo



Stato di fatto - Piano sottotetto



Stato autorizzato - Piano terzo



Stato autorizzato - Sezione

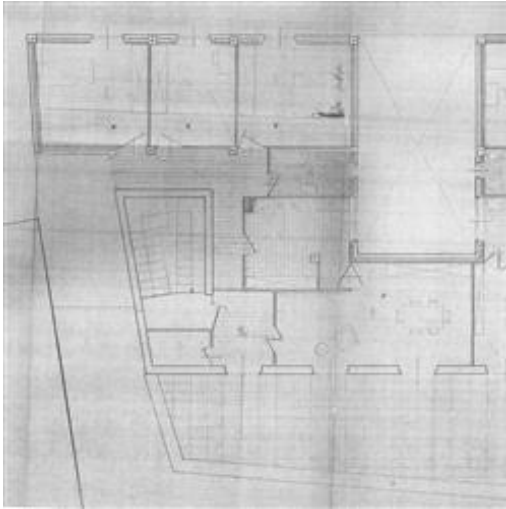


CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza sul terrazzo posto sul fronte dell'edificio, di un manufatto in muratura e copertura in c.a. utilizzato come ripostiglio.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

La difformità non è sanabile se non con la demolizione del manufatto ed il ripristino dei luoghi così come autorizzati con la licenza edilizia originaria.



Stato autorizzato



Stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria dell'appartamento e della soffitta sono difformi le divisioni interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento delle planimetrie catastali

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento planimetrie catastali, spese tecniche ed oneri catastali: €900,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 settimane



Stato di fatto - Piano terzo



Stato di fatto - Piano sottotetto





Stato autorizzato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CORRIDONIA VIA ROMA 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORRIDONIA Via Roma 11, della superficie commerciale di **122,59** mq per la quota di:

- 1/2 di piena propriet [REDACTED]
- 1/2 di piena propriet [REDACTED]

L'immobile esecutato è sito al piano terzo di una palazzina più ampia di civile abitazione su quattro piani fuori terra, un piano sottotetto ed un piano interrato. La struttura portante è di tipo misto, con pilastri in c.a. e pareti in muratura, travi in c.a. e solai in latero-cemento. La copertura è a doppia falda inclinata. Esternamente le pareti dell'edificio sono in parte intonacate, in parte rivestite con mattoni facciavista e, per quanto attiene il piano terra, le pareti sono rivestite in pietra. Sul fronte dell'edificio si rileva la presenza di balconi su ogni apertura, invece il fronte del piano terzo oggetto di valutazione è indietreggiato rispetto al filo dei piani sottostanti così da formare un ampio terrazzo. Si accede all'appartamento esecutato attraverso una scala condominiale posta sull'angolo sinistro guardando il fabbricato dal prospetto principale. Detta scala consente l'accesso alle altre proprietà



poste ai piani sottostanti. Dal pianerottolo del terzo piano si accede, attraverso una scala, al sottotetto esclusivo a servizio dell'appartamento esecutato.

Si rileva che il numero civico riportato all'entrata della scala condominiale è il n. 11, mentre nel certificato di residenza [redacted] ed in alcuni atti di causa, è riportato il n. 15. Tuttavia nell'atto di pignoramento e nella sua trascrizione, non viene menzionato il numero civico e l'immobile viene individuato come "Via Roma - Piazza Col del Rosso".

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 306 cm. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 266 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, catastale: Via Roma, piano: 2-3, i [redacted] proprietà per 1/2 bene personale [redacted] proprietà per 1/2 bene personale), derivante da Istrumento (atto pubblico) del 19/06/2006 in atti dal 22/06/2006 rep. n. 18037 Rogante Damiani Enrico

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1955.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche, Loreto). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista dal satellite

SERVIZI

biblioteca

nella media 



campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 71 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 19 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
porto distante 66 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è costituito da un ingresso che funge da filtro fra zona notte e zona giorno, da un soggiorno con cucina separata, da tre camere da letto ed da un bagno. Nello specifico i vani sono così suddivisi:

- **INGRESSO / SOGGIORNO-CUCINA** della superficie utile netta di 41,37 mq. Riceve luce da due finestre in pvc con vetro doppio ed una porta-finestra in legno con vetro singolo, avvolgibili esterni in pvc di complessivi 5,70 mq, con esposizione delle medesime a Sud; e da una finestra in legno con vetro singolo ed avvolgibile esterno di 2,39 mq posta in cucina con esposizione Est. Dalla porta-finestra si accede al terrazzo di 25,38 mq utili. Sul terrazzo, nell'angolo Sud-Ovest, è presente un modesto manufatto in muratura con copertura in c.a. utilizzato come ripostiglio. Il pavimento è in parte in laminato (zona ingresso e soggiorno) ed in parte in ceramica (zona cucina). Le pareti sono intonacate e tinteggiate.
- **DISIMPEGNO** della superficie utile netta di 7,29 mq; funge da filtro per l'accesso a tutti i vani della zona notte. Pavimento in laminato, pareti intonacate e tinteggiate.
- **CAMERA 1** della superficie utile netta di 12,20 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro singolo ed avvolgibile esterno in pvc di 1,61 mq, con esposizione a Nord. Pavimento in marmette,



pareti intonacate e tinteggiate.

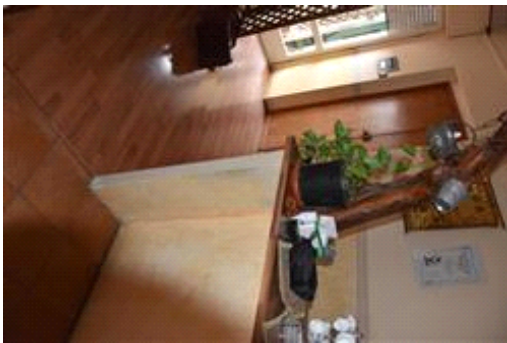
- CAMERA 2 della superficie utile netta di 11,76 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro singolo ed avvolgibile esterno in pvc di 1,61 mq, con esposizione a Nord. Pavimento in marmette, pareti intonacate e tinteggiate.

- CAMERA 3 della superficie utile netta di 13,68 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro singolo ed avvolgibile esterno in pvc di 1,61 mq, con esposizione a Nord. Pavimento in marmette, pareti intonacate e tinteggiate.

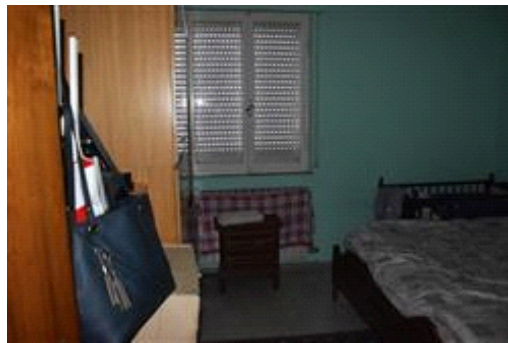
- BAGNO della superficie utile netta di 4,10 mq. Riceve luce da una finestra in legno con vetro singolo ed avvolgibile esterno in pvc di 0,99 mq, con esposizione ad Est. Pavimento e rivestimento in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate. Dotato di vaso igienico con cassetta alta a vista, bidet, doccia e lavabo.

Le finiture interne sono al di sotto della media, come pure lo stato conservativo dell'immobile stesso. L'unità immobiliare è dotata di impianto elettrico del tipo sottotraccia, di impianto idro-termo-sanitario con riscaldamento autonomo a gas metano e corpi radianti in alluminio.

Una porta posta sul pianerottolo del piano terzo della scala condominiale consente l'accesso ad una scala interna ed al sovrastante sottotetto non abitabile, senza finiture, lasciato cioè allo stato grezzo, attualmente utilizzato come deposito. L'altezza massima fra il piano sottotetto e la copertura è pari a 255 cm invece quella minima è pari a 0 cm. Risulta dunque, come superficie fruibile, soltanto quella centrale in cui l'altezza è massima fino ad arrivare a quella minima di 150 cm; i restanti spazi non vengono considerati nel calcolo della superficie commerciale. Per tali motivi, la superficie utile del sottotetto risulterà pari a 25,00 mq mentre quella commerciale sarà pari a 29,50 mq.



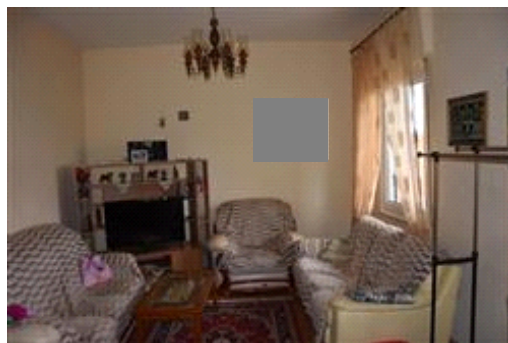
Ingresso



Camera 3

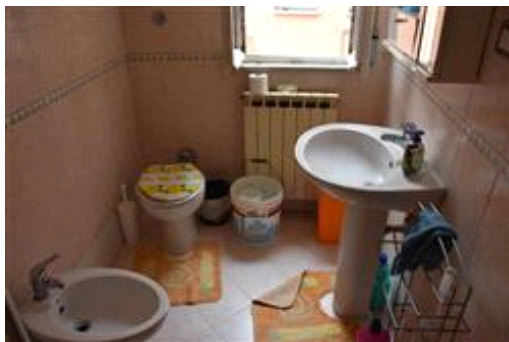


Cucina

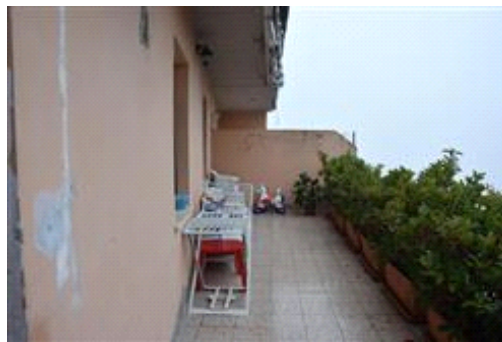


Soggiorno





Bagno



Terrazzo

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	112,26	x	100 %	=	112,26
Terrazzo (fino ai 25 mq)	25,00	x	40 %	=	10,00
Terrazzo (eccedenza oltre i 25 mq)	3,30	x	10 %	=	0,33
Totale:	140,56				122,59



Pianta piano terzo (appartamento)



Pianta piano sottotetto

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, sviluppa una superficie commerciale di **10,33** Mq. Il sottotetto avendo un'altezza media minima inferiore a 2,40 m ed un'altezza minima di 1,50 m, la sua superficie commerciale viene valutata al 35%





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione si è sviluppata partendo dall'analisi del mercato immobiliare della zona, rapportato anche all'andamento ed alle previsioni del mercato stesso condotte dagli esponenti più attivi del settore nel Centro Italia in particolare, e in tutto il Paese in generale. La fotografia scattata dagli Osservatori del Mercato Immobiliare quali Nomisma, Il Sole 24 ore, ecc. descrive un andamento del numero delle transazioni normalizzate (NTN) che, a livello regionale e provinciale, si concretizza con un sostanziale aumento del 7% dell'attività nel 2018 rispetto al 2017, così come sono aumentate le compravendite a livello nazionale pari al 6,5%. Altri rapporti, specifici per la Provincia di Macerata ed in particolare per il Comune di Corridonia, mostrano invece una diminuzione dello 0,41% del valore di mercato degli immobili compravenduti registrati a Dicembre 2019 rispetto a quelli di Dicembre 2018.

Le quotazioni immobiliari, disponibili in rete e non, danno un valore di compravendita di appartamenti simili in questa zona compreso tra 970 e 1.060 euro/mq, con un valore medio di 1.015 euro/mq. Tale valore è pressoché equiparabile anche ai valori riportati nella banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate che danno un valore di mercato minimo di 800 euro/mq e massimo di 1.200 euro/mq per questa zona.

In base a quanto sopra esposto, ai dati reperiti relativi alle compravendite di immobili simili nella stessa zona, e considerati lo stato di conservazione dell'alloggio e dell'intero edificio nel suo complesso, le finiture e la sua posizione, si ritiene che il più probabile valore di mercato del bene possa essere congruo stabilirlo in 950 euro/mq, cioè derivante dal valore medio di mercato pari a 1.000 euro/mq diminuito del 5% per vetustà dell'immobile e mancanza di manutenzione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	122,59	x	950,00	=	116.460,50
Valore superficie accessori:	10,33	x	950,00	=	9.808,75
					126.269,25

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 126.269,25
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 126.269,25

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la valutazione dell'immobile si è utilizzato il METODO SINTETICO COMPARATIVO che consiste nella determinazione del valore di un bene economico mediante il confronto con altri beni simili per caratteristiche e consistenza, ubicati nella stessa zona ovvero in zone limitrofe di cui sono noti i valori o i prezzi determinati in condizioni ordinarie di mercato.

Si tratta di un procedimento di stima quasi sempre di tipo monoparametrico, il cui parametro è la consistenza e, nel caso di specie, il metro quadrato.

Il più probabile valore di mercato del bene potrà essere soggetto a modifiche in diminuzione o in aumento se il bene stesso è oggetto di uno specifico e particolare interesse da parte del potenziale acquirente. Il prezzo, infine, si concretizza tra il punto di incontro tra domanda ed offerta che, in una libera contrattazione, determina un libero mercato delle compravendite alla presenza di una pluralità di operatori economici.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Corridonia, agenzie: Corridonia, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Tecnici del settore

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	122,59	10,33	126.269,25	126.269,25
				126.269,25 €	126.269,25 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 15.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 110.569,25**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 69,25**



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

€ 110.500,00

data 08/01/2020

il tecnico incaricato
GIORDANO MORICONI

