



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BCC RECANATI E COLMURANO, METAURO SPV S.r.l.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Belelli

CF: BLLMSM72H16H211M
con studio in RECANATI (MC) P.le San Vito, 3
telefono: 0717572830
fax: 0717572830
email: archimassimo@alice.it
PEC: massimo.belelli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 111/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEFANO VIA ROMA 36/38, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **240,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è parte di una schiera di edifici storici, tra i quali è stretto, al confine nord dell'area del centro storico del comune di Montefano. Si compone di tre piani fuori terra ed un piano interrato ad uso cantina, con ingresso indipendente, dal quale si può accedere ad un piccolo appezzamento di terreno utilizzabile come giardino o orto. La parte residenziale, si compone al piano terra di ingresso con corridoio, soggiorno, separato dalla cucina dal vano scala ed un piccolo bagno con balcone , al quale si accede dalla cucina.; Il vano scala separa in due l'edificio, con camera a nord ed un secondo bagno con antibagno e piccolo studio a sud; il piano secondo si compone di due camere. Il piano seminterrato si trova allo stato grezzo, con muri facciavista e pavimento in cemento; i piani superiori hanno pavimenti in cotto, finestre in legno con vetro doppi e i termosifoni sono in ghisa. Essendo stato abitato fino a poco tempo fa, si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, soltanto al piano secondo, le superfici voltate dei soffitti presentano macchie di umidità, sicuramente dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. Gli impianti, elettrico idrico e del gas, sono esistenti ma al momento disattivati. E' presente caldaia a combustione ma non è stato possibile reperirne il libretto di manutenzione e controllo. La struttura dell'immobile è in muratura con solai in legno e pannelle e copertura in legno pannelle e coppi con controsoffittatura voltata in Camorcanna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 20 (catasto fabbricati), sezione urbana urbano, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Coerenze: confinante a nord con la particella n. 1 a sud con la strada comunale via Roma, ad est con la particella n. 21 ad ovest con la particella n. 19 entrambe riferite ad immobili residenziali.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	240,35 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 158.738,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 158.738,00

Data della valutazione: 14/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 08/05/2014 a firma di PRESIDENTE TRIBUNALE ai nn. Rep. 895 di repertorio, registrata il 08/05/2014 a MACERATA , iscritta il 12/06/2014 a MACERATA ai nn. R.G. 6575 R.P. 777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 40525,59.

Importo capitale: 30000.

La formalità è riferita solamente a U.N. 1: immobile sito in Montefano, distinto catastalmente al fg. 27 part. 44 sub. 5,6,8; U.N. 2: immobile sito in Montefano, distinto catastalmente al fg. 20 part. 20

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 16/07/2014 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. Rep. 1442/2014 di repertorio, registrata il 16/07/2014 a MACERATA , iscritta il 22/07/2014 a MACERATA ai nn. R.G. 8202 R.P. 1037, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 35000.

Importo capitale: 35000.

La formalità è riferita solamente a U.N. 1: immobile sito in Montefano, distinto catastalmente al fg. 20 part. 20 U.N. 2 ; immobile sito in Montefano, distinto catastalmente al fg. 28 part. 370 sub. 4,7; U.N. 3: immobile sito in Montefano, distinto catastalmente al fg. 27 part. 44 sub. 3,4,5,6,8

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/07/2014 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. Rep. 1450/2014 di repertorio, registrata il 17/07/2014 a MACERATA , iscritta il 22/07/2014 a MACERATA ai nn. R.G. 8203 R.P. 1038, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.



Importo ipoteca: 70000.

Importo capitale: 70000.

La formalità è riferita solamente a U.N. 1: immobile sito in Montefano, distinto catastalmente al fg. 20 part. 20 .

Nell'atto sono presenti tre unità negoziali, ma l'immobile oggetto della presente è quello indicato.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/05/2022 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. Rep. 1459/2022 di repertorio, registrata il 19/05/2022 a MACERATA , trascritta il 08/07/2022 a MACERATA ai nn. R.G. 11021 R.P. 8090, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Immobile in Montefano distinto catastalmente al fg. 20 part. 20 per la quota di proprietà di 1/1

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

Ulteriori avvertenze:

Da quanto indicato nel vigente P.R.G., l'immobile è vincolato come di interesse storico, pertanto modifiche esterne dei prospetti o delle aperture, dovranno necessariamente essere assentite e ricevere il nulla osta della sovrintendenza ai beni storici ed architettonici delle Marche, con conseguente aggravio delle spese tecniche.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 05/06/2000 a firma di MORBIDELLI ROBERTO NOTAIO ai nn. Rep. 36162 di repertorio, registrato il 05/06/2000 a RECANATI, trascritto il 29/06/2000 a MACERATA ai nn. R.G. 8453 R.P. 5460.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Montefano, distinto catastalmente al fg. 20 part. 20 per la quota di proprietà di 1/1.

L'immobile è stato acquistato dal Sig. Papini Roberto, precedente proprietario

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE PER ESEGUIRE ATTIVITA' EDILIZIA O DI TRASFORMAZIONE URBANISTICA N. 447/655, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 19/08/1979 con il n. Prot. 002817 di protocollo, rilasciata il 23/08/1979 con il n. Prot. 2817 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a immobile sito in Via Roma 38 a Montecassiano, catastalmente distinta al fg. 20 part 163.

I lavori di cui alla concessione, riguardavano il rifacimento del del balcone della facciata nord. Agli atti del Comune di Montefano, non risultano altre pratiche edilizie e non è presente certificato di agibilità dell'immobile.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 5 del 12/01/2016 aggiornamento con rilievi della Provincia di Macerata con atto n. 303 del 29/12/2015, l'immobile ricade in zona Zona di interesse storico artistico A - boschetti residui. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 N.T.A. : Sono le zone territoriali omogenee A di cui all'art. 2 del decreto ministeriale n.1444/1968. In tali zone gli interventi sono disciplinati da specifici Piani Particolareggiati, e da quanto in essi stabilito: a) le aree sono soggette a piani di recupero d'iniziativa pubblica di cui all'art. 27 e segg. della Legge n. 457/1978 con i relativi criteri di formazione e d'attuazione; b) i criteri per la redazione di eventuali piani di recupero d'iniziativa privata di cui all'art. 30 della Legge n. 457/1978, debbono essere approvati, tramite variante urbanistica, dall'amministrazione comunale; c) gli interventi che vanno dalla manutenzione ordinaria fino alla ristrutturazione edilizia da applicare alle aree o agli immobili esistenti, all'interno dei perimetri individuati nelle tavole di Piano, debbono essere regolamentati dettagliatamente per ogni singolo edificio o isolato. Sono inoltre da ritenersi particolarmente meritevoli di salvaguardia tutte le aree archeologiche presenti nel territorio comunale (vedi successivo articolo 46), anche se non censite, pertanto dette aree dovranno essere esaminate con tecniche idonee al fine di non danneggiare eventuali testimonianze storiche - culturali. È da valutare, in fase di progetto, l'impiego di elementi costruttivi attinenti e connessi all'area d'intervento. Eventuali progetti di recupero dovranno essere muniti del preventivo nulla osta dalla Soprintendenza ai Beni Ambientali e Architettonici delle Marche.. Il titolo è riferito solamente al Immobile in Montefano, censito catastalmente al fg. 20 part. 20 sito in via Roma 36/38

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nelle visure catastali non è riportato il numero civico dell'immobile che risulta essere il 36/38 con due distinti ingressi per i piani abitabili dal 1 al 3 n. 36 per il piano sottostrada il n. 38

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: occorre predisporre una pratica edilizia di sanatoria ai sensi del decreto Salva casa, successivamente, ottenuto il titolo in sanatoria si dovrà procedere alla regolarizzazione catastale attraverso la presentazione della variazione planimetrica da effettuare con inoltro di docfa.



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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria opere eseguite in assenza di titolo abilitativo: €2.500,00
- sanzione amministrativa: €1.000,00
- regolarizzazione catastale: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MEDI

Questa situazione è riferita solamente a PARTI INTERNE DELL'IMMOBILE.

Sono state rilevate difformità interne rispetto a quanto riportato nelle planimetrie catasta, presumibilmente si tratta di opere realizzate senza alcuna comunicazione, ma che risultano Dal nuovo Decreto Salva casa, riconducibili in abusi formali di lieve entità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN MONTEFANO VIA ROMA 36/38, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEFANO VIA ROMA 36/38, quartiere CENTRO STORICO, della superficie commerciale di **240,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è parte di una schiera di edifici storici, tra i quali è stretto, al confine nord dell'area del centro storico del comune di Montefano. Si compone di tre piani fuori terra ed un piano interrato ad uso cantina, con ingresso indipendente, dal quale si può accedere ad un piccolo appezzamento di terreno utilizzabile come giardino o orto. La parte residenziale, si compone al piano terra di ingresso con corridoio, soggiorno, separato dalla cucina dal vano scala ed un piccolo bagno con balcone , al quale si accede dalla cucina.; Il vano scala separa in due l'edificio, con camera a nord ed un secondo bagno con antibagno e piccolo studio a sud; il piano secondo si compone di due camere. Il piano seminterrato si trova allo stato grezzo, con muri facciavista e pavimento in cemento; i piani superiori hanno pavimenti in cotto, finestre in legno con vetro doppi e i termosifoni sono in ghisa. Essendo stato abitato fino a poco tempo fa, si presenta complessivamente in buono stato di conservazione, soltanto al piano secondo, le superfici voltate dei soffitti presentano macchie di umidità, sicuramente dovute ad infiltrazioni d'acqua provenienti dal tetto. Gli impianti, elettrico idrico e del gas, sono esistenti ma al momento disattivati. E' presente caldaia a combustione ma non è stato possibile reperirne il libretto di manutenzione e controllo. La struttura dell'immobile è in muratura con solai in legno e pannelle e copertura in legno pannelle e coppi con controsoffittatura voltata in Camorcanna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1-2, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 20 (catasto fabbricati), sezione urbana urbano, categoria A/4, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 292,83 Euro, indirizzo catastale: VIA ROMA, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 01/01/1992 Variazione



del quadro tariffario

Coerenze: confinante a nord con la particella n. 1 a sud con la strada comunale via Roma, ad est con la particella n. 21 ad ovest con la particella n. 19 entrambe riferite ad immobili residenziali.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area vincolata, le zone limitrofe si trovano in un'area vincolata (i più importanti centri limitrofi sono MACERATA-RECANATI-APPIGNANO). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media

scuola elementare

nella media

negozi al dettaglio

nella media

parco giochi

mediocre

farmacie

mediocre

COLLEGAMENTI

autobus distante 150 mt

mediocre

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media

panoramicità:

buono

livello di piano:

nella media

stato di manutenzione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

qualità degli impianti:

al di sotto della media

qualità dei servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Pur essendo presente caldaia e corpi scaldanti, non è stato possibile reperire dal proprietario il libretto di manutenzione ed controllo, pertanto, emettere un APE senza allegare il libretto di impianto comprensivo dei relativi allegati, tra cui anche un valido rapporto di controllo di efficienza energetica, equivalrebbe alla violazione di quanto previsto dal D.lgs.192/05 e dal DPR 74/2013. Occorre quindi far redigere il libretto di impianto e dotarlo degli allegati richiesti compreso un valido rapporto di controllo di efficienza energetica.

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
appartamento	165,96	x	100 %	=	165,96



cantina	56,04	x	60 %	=	33,62
giardino	66,27	x	60 %	=	39,76
balcone	1,68	x	60 %	=	1,01
Totale:	289,95				240,35



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: 14/02/2025

Fonte di informazione: IDEALISTA.IT AGENZIA IMMOBILIARE CAPORALINI

Descrizione: in zona centrale, palazzina indipendente di circa 170 mq su 3 livelli più soffitta e terrazza panoramica, con locali pertinenziali adibiti ad uso magazzino per complessivi circa 100 mq e locale uso negozio di circa 30 mq

Indirizzo: N.D.

Superfici principali e secondarie: 170

Superfici accessorie: 130

Prezzo: 150.000,00 pari a 500,00 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025

Fonte di informazione: IMMOBILIARE .IT-AGENZIA IMMOBILIARE FRANCESCO PAOLONI

Descrizione: Appartamento TERRATETTO / TERRACIELO IN VENDITA A MONTEFANO
MONTEFANO CENTRO STORICO

Indirizzo: VIA S. MARCELLO

Superfici principali e secondarie: 180

Superfici accessorie:

Prezzo: 165.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025

Fonte di informazione: IMMOBILIARE .IT-AGENZIA IMMOBILIARE LUCA PIRCHIO

Descrizione: CASA SINGOLA IN VENDITA A MONTEFANO- TERRATETTO
UNIFAMIGLIARE

Indirizzo: VIA GIUSEPPE GARIBALDI

Superfici principali e secondarie: 220

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 363,64 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/02/2025

Fonte di informazione: IMMOBILIARE .IT-AGENZIA IMMOBILIARE CAPORALINI

Descrizione: CASA INDIPENDENTE IN ZONA CENTRALE- Terratetto unifamiliare 60 m², da
ristrutturare, Montefano

Indirizzo: N.D.

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.000,00 pari a 416,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OSSERVATORIO DELMERCATO IMMOBILIARE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (14/02/2025)

Domanda: Immobili residenziali in Montefano, in zona B1 Centrale/CENTRO STORICO

Offerta: ABITAZIONI CIVILI IN STATO CONSERVATIVO NORMALE

Tempo di rivendita o di assorbimento: MEDIO

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 950,00

Note: I valori si riferiscono alla superficie lorda dell'immobile

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata effettuata con il criterio per comparazione in base al prezzo medio,. In primis si è consultato l'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate, desumendo il prezzo



medio di immobili nella zona d'interesse, quest'ultimo, quindi, è stato comparato a quello richiesto dalle varie offerte di agenzie immobiliari in rete, anche in questo caso, individuando il valore medio delle richieste. Dei due valori trovati si è fatta la media aritmetica, successivamente, sono state valutate le condizioni di manutenzione dell'immobile da stimare, aggiungendo o decurtando il valore in base a vari indici, tra cui lo stato di manutenzione e degli impianti, la luminosità, la posizione dell'immobile, la presenza o meno di servizi essenziali ecc. Da quanto sopra, con apprezzabile sicurezza si è dedotto il più probabile valore di mercato dell'immobile in questione. Va aggiunto che il valore indicato è stato riferito allo stato attuale del manufatto nella sua interezza. La porzione di immobile adibita a cantina, anche se considerata in visura come abitazione, i balconi e le aree esterne, sono state valutate al 60% del valore attribuito alla superficie lorda degli immobili. Il valore unitario attribuito, pertanto è:

MEDIA VALORI OMI: $680 \text{ €/mq} + 950 \text{ €/mq} = 1.630 \text{ €/mq} / 2 = 815,00 \text{ €/mq}$

MEDIA VALORI PROPOSTI IMM.= $500 \text{ €/mq} + 916,67 \text{ €/mq} + 363,64 \text{ €/mq} + 416,67 \text{ €/mq} = 2.196,98 \text{ €/mq} / 4 = 549,24 \text{ €/mq}$

VALORE MEDIO: $815 \text{ €/mq} + 549,24 \text{ €/mq} = 1364,24 \text{ €/mq} / 2 = 682,12 \text{ €/mq}$, che, considerando le caratteristiche intrinseche dell'immobile periziato, può essere arrotondato a 680,00 €/mq.

Pertanto il valore dell'immobile in questione può essere stimato in Euro 680,00 al metro quadrato di superficie lorda.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 240,35 x 680,00 = **163.438,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 163.438,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 163.438,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella determinazione del valore di mercato dell'immobile è stato utilizzato il metodo della comparazione con immobili simili in vendita o venduti nella medesima zona. Sono stati ricercati annunci di immobili in vendita nella zona del centro storico di Montefano o zone limitrofe, individuando immobili simili a quello oggetto di perizia, per conformazione e posizionamento, quindi, i prezzi proposti, sono stati comparati con quanto riportato dall'osservatorio del mercato immobiliare dell'agenzia delle entrate.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di MONTEFANO, agenzie: VARIE AGENZIE IN RETE, osservatori del mercato immobiliare EX OMI 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	240,35	0,00	163.438,00	163.438,00
				163.438,00 €	163.438,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.700,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 158.738,00**

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: **€. 158.738,00**

data 14/02/2025

il tecnico incaricato
Massimo Belelli

