



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 85/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV SRL E PER ESSA CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Filomena di Gennaro

CUSTODE:

Avv. Enrico Alessandrini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/09/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Stefano Corradini**

CF:CRRSFN81A23E783K

con studio in POLLENZA (MC) c.da Piane di Chienti, 17/E

telefono: 3335714261

email: ste.corradini@email.it

PEC: stefano.corradini@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 85/2024

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a CIVITANOVA MARCHE via Cesare Pavese 4, della superficie commerciale di **122,86** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

L'immobile oggetto di valutazione è sito nella zona periferica ovest del Comune di Civitanova Marche, in una zona a carattere prevalentemente residenziale, collegato con la viabilità locale al vicino centro cittadino. L'unità immobiliare oggetto di stima si trova su un edificio condominiale, realizzato nel 1974, che si erige su n. 4 piani fuoriterra, di cui 3 destinati ad abitazioni e l'ultimo piano destinato a soffitte. E' presente inoltre un piano interrato destinato magazzini ed autorimesse.

L'immobile ha struttura portante in cemento armato, tamponato con muratura di laterizi intonacata. I solai di piano sono in laterocemento con sovrastanti massetti e pavimentazioni di finitura, mentre il solaio di copertura, anch'esso realizzato con struttura in laterocemento presenta il manto di finitura con tegole di laterizio. Il collegamento tra i vari piani è garantito da una scala in cemento armato rivestita in marmo. E' presente anche un ascensore che collega verticalmente i vari piani dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1087 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE PAVESE n. 4 CIVITANOVA MARCHE, piano: 1 - 3

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>122,86 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€.150.380,64</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€.146.880,64</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>27/09/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da ██████████ con contratto di affitto tipo



4+4, stipulato il 22/04/2024, con scadenza il 31/03/2028, registrato il 24/04/2024 a Macerata ai nn. 24042412474910198-000001 ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 5400,00annui.  
Il canone di €5400,00 annui va corrisposto in 12 rate mensili anticipate, paria ciascuna ad €450,00 versate entro il giorno 20 di ciascun mese

#### 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 18/11/2009 a firma di Notaio Moretti ai nn. Repertorio 91703/17511 di repertorio, iscritta il 19/11/2025 a Macerata ai nn. R.G. 17910 - R.P. 4018, a favore di [REDACTED] derivante da Ipoteca volontaria a garanzia concessione di mutuo.

Importo ipoteca: € 24000000.

Importo capitale: € 120000,00.

Durata ipoteca: 9 anni

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 23/06/2014 a firma di [REDACTED] ai nn. rEP. 232/6314 di repertorio, iscritta il 07/07/2014 a MACERATA ai nn. R.G. 7562 - R.P. 926 , a favore di [REDACTED] derivante da RUOLO (ART. 77 DEL D.P.R. N. 602 DEL 1973).

Importo ipoteca: € 297.18044.

Importo capitale: € 148.590,22

ipoteca **legale**, stipulata il 11/07/2015 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2550 di repertorio, iscritta il 17/07/2015 a MACERATA ai nn. R.G. 7958 - R.P. 1167, a favore di [REDACTED] derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: € 1070000.

Importo capitale: €5394,68

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

pignoramento, stipulata il 20/05/2024 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1123 di repertorio, trascritta il 03/06/2024 a Macerata ai nn. R.G. 8007 - R.P. 6231, a favore di [REDACTED], derivante da verbale pignoramento immobili



4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART. 321 C.P.P. , stipulata il 07/03/2014 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 4217/2013 di repertorio, trascritta il 04/04/2014 a Macerata ai nn. R.G. 3874 - R.P. 2933 , a favore di PROCURA DELLA REPUBBLICA PRESSO IL TRIBUNALE DI MACERATA, contro ██████████, derivante da DECRETO DI SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE ART. 321 C.P.P..

SEQUESTRO PREVENTIVO PENALE FINO ALLA CONCORRENZA DI EURO 62,411,00. Con sentenza di non luogo a procedere, la N. 1695/2015 del 21.12.2015 emessa dal Tribunale di Macerata, passata in giudicato in data il 09/02/2016 detto sequestro viene di fatto annullato. Risulta mancante la cancellazione del gravame

## 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:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

██  
██

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **11848**, intestata a ██████████ per lavori di Costruzione di nuovo edificio per negozi ed abitazioni, presentata il 09/04/1974 con il n. 8410 di protocollo, rilasciata il 17/07/1975 con il n. 11848 di protocollo

Licenza edilizia N. **10473**, intestata ██████████ per lavori di Variante costruzione nuovo edificio per negozi ed abitazioni, presentata il 10/06/1976 con il n. 10473 di protocollo, rilasciata il 12/07/2025 con il n. 10473 di protocollo, agibilità del 27/10/1978

Concessione edilizia N. **7496**, intestata ██████████ per lavori di Realizzazione recinzione esterna, presentata il 09/05/1984 con il n. 7496 di protocollo, rilasciata il 31/05/1984 con il n. 7496 di protocollo



Concessione edilizia N. **8126**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione cabina elettrica e recinzione esterna, presentata il 21/04/1977 con il n. 8126 di protocollo, rilasciata il 05/12/1977 con il n. 8126 di protocollo

Concessione edilizia N. **9039**, intestata [REDACTED] per lavori di Realizzazione stazione radio base su copertura edificio, presentata il 24/06/2006 con il n. 9039 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. **3435**, intestata a [REDACTED] per lavori di Sanatoria per cambio d'uso al PS1 da garage a laboratorio, cambio d'uso da magazzino ad ufficio al PT, costruzione di un balcone al P3, aumento unita' immobiliari e modifiche interne edificio, presentata il 31/07/1986 con il n. 3435 di protocollo, rilasciata il 14/04/1998 con il n. 3435 di protocollo

Agibilita N. **32526**, intestata a [REDACTED] rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità del 12/09/2001 con il n. 32526 di protocollo.  
Pratica sospesa in attesa di integrazioni

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D E L . C . C n . 2 3 d e 1 7 / 5 / 0 8 ( A d e g u a m e n t o s c r i t t o - g r a f i c o ), l'immobile ricade in zona B2-12. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Vedi NTA - Riferimento zone di Completamento B2-12

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: normativa di riferimento: RDL 13 aprile 1939, n. 652 - Legge 679 del 01/10/1969, circolare n. 02/1984, circolare n. 15/1985, circolare n. 9/2001, circolare n. 4/2009 e smi)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG Vicente)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:  
(normativa di riferimento: Conservatoria dei registri immobiliari ed Agenzia delle Entrate - Ufficio)  
L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:



(normativa di riferimento: Decreto 37 del 22/01/2008 e DPR 74/2013)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA CESARE PAVESE 4

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CIVITANOVA MARCHE via Cesare Pavese 4, della superficie commerciale di **122,86** mq per la quota di 1/1 di piena propriet

L'immobile oggetto di valutazione è sito nella zona periferica ovest del Comune di Civitanova Marche, in una zona a carattere prevalentemente residenziale, collegato con la viabilità locale al vicino centro cittadino. L'unità immobiliare oggetto di stima si trova su un edificio condominiale, realizzato nel 1974, che si erige su n. 4 piani fuoriterra, di cui 3 destinati ad abitazioni e l'ultimo piano destinato a soffitte. E' presente inoltre un piano interrato destinato magazzini ed autorimesse.

L'immobile ha struttura portante in cemento armato, tamponato con muratura di laterizi intonacata. I solai di piano sono in laterocemento con sovrastanti massetti e pavimentazioni di finitura, mentre il solaio di copertura, anch'esso realizzato con struttura in laterocemento presenta il manto di finitura con tegole di laterizio. Il collegamento tra i vari piani è garantito da una scala in cemento armato rivestita in marmo. E' presente anche un ascensore che collega verticalmente i vari piani dell'edificio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2.90 ml. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 1087 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/3, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE PAVESE n. 4 CIVITANOVA MARCHE, piano: 1 - 3

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Porto sant'Elpidio, Potenza Picena, Recanati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★









spazi verde buono 

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 3 Km buono   
 autostrada distante 2Km ottimo   
 superstrada distante 2,5 Km ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: nella media   
 panoramicità: al di sotto della media   
 livello di piano: buono   
 stato di manutenzione: al di sotto della media   
 luminosità: buono   
 qualità degli impianti: al di sotto della media   
 qualità dei servizi: buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un'appartamento posto al primo piano di un edificio residenziale. L'appartamento ha una superficie lorda commerciale pari a 96,95 mq, con due balconi di cui uno esposto sul fronte nord-ovest di 11,20 mq e sul fronte sud-est della superficie di 7,60 mq. I locali presenti nell'unità immobiliare sono: soggiorno - cucina della superficie netta di 16.80 mq, ingresso - disimpegno di 9.50 mq, salone di 24.15 mq, camera matrimoniale di 17,65 mq, camera doppia della superficie calpestabile di 12,40 mq, bagno con superficie pari a 5.35 mq. L'altezza utile interna è pari a 2,90 ml. Le finiture interne sono realizzate con pavimentazioni di tutte le stanze in parquet prefinito ad eccezione del bagno dove è presente una pavimentazione in gres porcellanato; le pareti ed i soffitti di tutti i locali sono intonacati a civile e tinteggiati di colore bianco. Gli infissi esterni sono tutti in legno, muniti di vetrate singole, con all'esterno tapparelle in pvc. Le porte interne sono tutte in legno tamburato, mentre all'ingresso dell'appartamento è presente un portone in legno. Gli impianti presenti sono quello elettrico, munito di interruttore magnetotermico differenziale ed allacciato al contatore autonomo, l'impianto idrico allacciato alla rete comunale, l'impianto di riscaldamento realizzato con radiatori in ghisa e caldaia a condensazione installata sul balcone affacciato a sud-est. Le finiture interne, come pure gli impianti tecnologici, sono di tipologia minimale e risentono dello stato di usura e vetustà dell'immobile. In particolar modo le solette dei balconi presentano fenomeni di distacco del calcestruzzo con esposizione dei ferri di armatura. Alla data del sopralluogo si è rilevata una perdita dallo scarico del wc che ha generato delle infiltrazioni sul soffitto dell'appartamento sottostante. A servizio dell'abitazione, al piano terzo, accessibile tramite la scala condominiale è presente un locale destinato a soffitta, con superficie lorda di 106.05 mq e superficie utilizzabile di 93.95 mq. L'altezza interna media è di 1.35 ml, con altezza al colmo (tetto a padiglione) di 2,20 ml ed altezza alla linea di gronda di 0,50 ml. Le finiture interne sono di tipologia essenziale, con impianti tecnologici limitati al solo impianto di illuminazione ed un punto acqua e di scarico. Non sono presenti internamente intonaci alle pareti ed ai soffitti, né la pavimentazione. L'accesso è garantito da una porta in legno tamburato munita di serratura. L'unità immobiliare in oggetto, come pure quelle che si affacciano su lla scala condominiale, sono servite da ascensore.

CLASSE ENERGETICA:



[56.04 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
 Certificazione APE N. 20250725-043013-76654 registrata in data 26/07/2025

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 P1 sub 7	96,95	x	100 %	=	96,95
Balconi P1 sub 7	18,80	x	25 %	=	4,70
Soffitta P3 sub 7	106,05	x	20 %	=	21,21
<b>Totale:</b>	<b>221,80</b>				<b>122,86</b>



## 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: *25/07/2025*

Fonte di informazione: *Quimmo Immobiliare*

Descrizione: *L'appartamento al 4 piano con ascensore è composto da ingresso, soggiorno, cucina con retrocucina, 2 camere, un bagno, due ripostigli. Posto auto esterno e balcone*

Indirizzo: *via G. D'annunzio 21*

Superfici principali e secondarie: *117*



Superfici accessorie:

Prezzo: 186.000,00 pari a 1.589,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2025

Fonte di informazione: Edil Crisma Immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano primo con soggiorno-cucina, due camere matrimoniale ed una camera singola, un bagno, balcone, garage di 26 mq al piano seminterrato e giardino condominiale

Indirizzo: via Castelfidardo

Superfici principali e secondarie: 117

Superfici accessorie:

Prezzo: 250.000,00 pari a 2.136,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare

Descrizione: Appartamento al 2° piano con ingresso su soggiorno , cucina abitabile con affaccio sul balcone, camera matrimoniale, camera doppia con affaccio su altro balcone, cameretta servita da balcone, bagno, garage e cantina

Indirizzo: via Dante Alighieri

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.476,19 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2025

Fonte di informazione: Immobiliare

Descrizione: Appartamento al PT con ingresso, soggiorno cucina , due ampie camere e bagno. Completa la proprietà ampia corte esclusiva , oltre ad comodo ripostiglio di circa 18 mq e seminterrato uso cantina di circa 50 mq.

Indirizzo: via Sacconi

Superfici principali e secondarie: 92

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.413,04 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2025

Fonte di informazione: Immobiliare

Descrizione: Appartamento al P1 composto da soggiorno - cucina , due camere matrimoniali, bagno e balconi

Indirizzo: via F.lli Bandiera 158



Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 165.000,00 pari a 1.833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/07/2025  
Fonte di informazione: Gescom Immobiliare

Descrizione: Appartamento al piano primo con da ingresso/disimpegno, soggiorno, ripostiglio, cucina, retro, camera e bagno. Inoltre ha come pertinenze esclusive un balcone, l'ingresso più sottoscala al piano terra e una soffitta di di 73,35mq

Indirizzo: via Teano  
Superfici principali e secondarie: 86  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 160.723,00 pari a 1.868,87 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 25/07/2025  
Fonte di informazione: Immobiliare

Descrizione: Appartamento al secondo piano di una palazzina trifamiliare, composto da grande soggiorno, cucina abitabile, tre camere matrimoniali ed un bagno

Superfici principali e secondarie: 118  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 179.000,00 pari a 1.516,95 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/08/2025  
Fonte di informazione: OMI Agenzia Entrate

Descrizione: Abitazione di tipo economico in Zona C2

Indirizzo: Fascia semicentrale - zona C2

Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 1.500,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione dell'unità immobiliare è stata eseguita paragonando i prezzi medi rilevabili sul mercato immobiliare della zona per unità residenziali simili. Sulla base dei dati rilevati, il sottoscritto ritiene di stimare per unità immobiliari residenziali con normale stato di conservazione un valore unitario pari a 1700,00 €/mq. Tenuto conto della vetustà e dello stato di conservazione dell'immobile, del contesto residenziale in cui si inserisce e dello stato di conservazione dell'intero complesso edilizio di cui fa parte l'appartamento oggetto di stima, considerata soprattutto la vetustà degli impianti tecnologici presenti e degli infissi installati, il sottoscritto ritiene congruo apportare una riduzione del 20% al valore unitario in precedenza individuato, determinando un valore di mercato per l'unità abitativa oggetto di stima pari ad € 1360,00



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 122,86 x 1.360,00 = **167.089,60**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 167.089,60**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 167.089,60**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

La valutazione del presente immobile è stata eseguita mediante il metodo di stima comparativo con altri immobili presenti sul mercato immobiliare locale, aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare OMI

## 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	122,86	0,00	167.089,60	167.089,60
				<b>167.089,60 €</b>	<b>167.089,60 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il presente lotto, così come individuato, non può essere ulteriormente frazionato a meno di un forte deprezzamento dell'immobile per via della scarsa appetibilità che esso avrebbe sul mercato immobiliare locale.

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 16.708,96**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.380,64**



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

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 3.500,00</b>
Arrotondamento del valore finale:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 146.880,64</b>

data 27/09/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Stefano Corradini

