



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

213/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Enrico Pannaggi

CUSTODE:

dott.ssa Carla Picciola

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Tamara Romagnoli

CF:RMGTMR75C55E7830

con studio in MORROVALLE (MC) P.zza Garibaldi, 19

telefono: 0733221029

fax: 0733221029

email: tamara.romagnoli@libero.it

PEC: tamara.romagnoli@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio al p. 2° con soffitta al p. 3° a CIVITANOVA MARCHE via Martiri di belfiore 107, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, ufficio al p.2° (sub 80) e soffitta al p. 3° (sub 81-82), posta all'interno di un edificio di tipo condominiale ubicato in zona residenziale e commerciale in prossimità dell'uscita della strada statale 77 della Val di Chienti nel Comune di Civitanova Marche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 927 sub. 80 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 2.194,94 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BELFIORE n. SNC CIVITANOVA MARCHE, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sub 61, sub 83, vano scala comune, salvo altri.

L'unità immobiliare, così conformata, deriva dalla divisione dell'ex sub 66 (n. 0068330/2020) a sua volta oggetto di frazionamento dell'ex sub 40 (n. 005011/2007).

- foglio 10 particella 927 sub. 81 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 99, classe 3, consistenza 99 mq, rendita 122,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BELFIORE n. SNC CIVITANOVA MARCHE, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sub 82, vano scala comune, salvo altri.

L'unità immobiliare, così conformata, deriva dalla divisione dell'ex sub 66 (n. 0068330/2020) a sua volta oggetto di frazionamento dell'ex sub 40 (n. 005011/2007).

- foglio 10 particella 927 sub. 82 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 7, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BELFIORE n. SNC CIVITANOVA MARCHE, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sub 81, sub 85, vano scala comune, salvo altri.

L'unità immobiliare, così conformata, deriva dalla divisione dell'ex sub 66 (n. 0068330/2020) a sua volta oggetto di frazionamento dell'ex sub 40 (n. 005011/2007).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.200,00
Data della valutazione:	03/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'unità immobiliare al p.2° distinta al sub 80 con destinazione di ufficio è utilizzata dal proprietario come sede professionale del proprio studio legale. Parte dei locali di tale unità immobiliare risultano di uso comune poiché altri risultano concessi in locazione con contratti n. 69637 del 29/08/2019 e n. 5747 del 30/08/2018 (entrambi per la durata di anni 6 con tacito rinnovo) le cui copie, consegnate dal sig. *** DATO OSCURATO *** in sede di sopralluogo, sono allegate alla presente perizia estimativa.

Le unità immobiliari al p.3° distinte ai sub 81-82 con destinazione di soffitta e ripostiglio, al momento del sopralluogo sono utilizzate dal proprietario come abitazione e nelle stesse il sig. *** DATO OSCURATO *** ha la propria residenza, come dichiarato e sottoscritto nel verbale di sopralluogo.

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**, stipulata il 11/07/2007 a firma di NOTAIO CERRETO ai nn. 18327/4317 di repertorio, iscritta il 12/07/2007 a MACERATA ai nn. 2939, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 225000.

Importo capitale: 150000.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'unità immobiliare indicata nel repertorio è F. 10 part. 927 sub 40, allo stato attuale risulta modificata in F. 10 part. 927 sub 80.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/10/2021 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 28712 di

repertorio, trascritta il 11/11/2021 a MACERATA ai nn. 13013, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La trascrizione pregiudizievole riguarda anche le unità immobiliari distinte al F. 10 part. 927 sub 81-82.

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 11/07/2027), con atto stipulato il 11/07/2027 a firma di Notaio Cerreto ai nn. 18325 di repertorio, trascritto il 12/07/2007 a Macerata ai nn. 7312

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2000 fino al 28/07/2004), con atto stipulato il 29/12/2000 a firma di Notaio Belogi ai nn. 119414 di repertorio, trascritto il 11/01/2001 a Macerata ai nn. 394

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di identificazione catastale (dal 28/07/2004 fino al 27/01/2006), con atto stipulato il 28/07/2004 a firma di Notaio Belogi ai nn. 126675 di repertorio, trascritto il 29/07/2004 a Macerata ai nn. 7698

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/01/2006 fino al 12/12/2006), con atto stipulato il 27/01/2006 a firma di Notaio Cerreto ai nn. 12623 di repertorio, trascritto il 30/01/2006 a Macerata ai nn. 1329

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2006 fino al 11/07/2007), con atto stipulato il 12/12/2006 a firma di Notaio Cerreto ai nn. 16635 di repertorio, trascritto il 18/01/2007 a Macerata ai nn. 823

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività (UNDIA) N. **208/07**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

Manutenzione straordinaria, presentata il 05/04/2007 con il n. 16589 di protocollo, rilasciata il 05/04/2007 con il n. 16589 di protocollo

Nulla osta per esecuzione di lavori edili N. **19/1968**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sopraelevazione di edificio uso abitativo, rilasciata il 13/01/1968 con il n. 13801 di protocollo

Concessione per esecuzione di lavori edili N. **58/74**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Modifiche interne e cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 27/10/1994 con il n. 17033 di protocollo

Denuncia inizio attività (UNDIA) N. **171/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 28/03/2008 con il n. 15230 di protocollo, rilasciata il 28/03/2008 con il n. 15230 di protocollo

Denuncia inizio attività (UNDIA) N. **219/10**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 22/04/2010 con il n. 20995 di protocollo, rilasciata il 22/04/2010 con il n. 20995 di protocollo, agibilità del 05/08/2010 con il n. 206/10 di protocollo

Denuncia inizio attività (UNDIA) N. **605/08**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 02/10/2008 con il n. 47046 di protocollo, rilasciata il 02/10/2008 con il n. 47046 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera G.P. n. 280 del 05/07/2007 - C.C. n. 23 del 07/05/2008 e succ. agg., l'immobile ricade in zona C1-zona di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 4.3.2.2 - Interventi consentiti e vietati Tabella zone B Nelle zone B sono previsti interventi di restauro, risanamento conservativo, ristrutturazione vincolata, ristrutturazione e demolizione senza ricostruzione, oltre ad interventi di trasformazione - con esclusione degli interventi specificamente previsti dai Progetti Norma - secondo i seguenti indici e specifiche: B2: interventi: ristrutturazione, ampliamento, nuova edificazione, demolizione con ricostruzione B3: interventi: ristrutturazione, ampliamento, demolizione con ricostruzione. Art. 4.4.9.2 -” - dovranno essere seguite le indicazioni riportate nell'allegata integrazione allo studio geologico, ed in particolare per il lotto B2.12/R3 il piano terra dovrà essere impostato ad una quota non inferiore ai 6,50 m.s.l.m.”.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni per modifica e realizzazione di divisori al p. 3° (soffitta) distinto al sub 81 (normativa di riferimento: DRP 380/2001 e succ. ii e mm.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione al Comune di Civitanova Marche di CILA in sanatoria per diversa distribuzione spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria (Importo comprensivo di sanzioni e diritti previsti dal Comune di Civitanova Marche al momento della stesura della perizia): €2.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni per modifica e realizzazione di divisori al p. 3° (soffitta) distinto al sub 81

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale Doc. Fa per diversa distribuzione spazi interni (Importo comprensivo dei diritti di presentazione previsti al momento della stesura della perizia): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CIVITANOVA MARCHE VIA MARTIRI DI BELFIORE 107

UFFICIO AL P. 2° CON SOFFITTA AL P. 3°

DI CUI AL PUNTO A

ufficio al p. 2° con soffitta al p. 3° a CIVITANOVA MARCHE via Martiri di belfiore 107, della superficie commerciale di **135,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare, ufficio al p.2° (sub 80) e soffitta al p. 3° (sub 81-82), posta all'interno di un edificio di tipo condominiale ubicato in zona residenziale e commerciale in prossimità dell'uscita della strada statale 77 della Val di Chienti nel Comune di Civitanova Marche.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-3, ha un'altezza interna di 3.10. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 927 sub. 80 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 2.194,94 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BELFIORE n. SNC CIVITANOVA MARCHE, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sub 61, sub 83, vano scala comune, salvo altri.

L'unità immobiliare, così conformata, deriva dalla divisione dell'ex sub 66 (n. 0068330/2020) a sua volta oggetto di frazionamento dell'ex sub 40 (n. 005011/2007).

- foglio 10 particella 927 sub. 81 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 99, classe 3, consistenza 99 mq, rendita 122,71 Euro, indirizzo catastale: VIA MARTIRI DI BELFIORE n. SNC CIVITANOVA MARCHE, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sub 82, vano scala comune, salvo altri.

L'unità immobiliare, così conformata, deriva dalla divisione dell'ex sub 66 (n. 0068330/2020) a sua volta oggetto di frazionamento dell'ex sub 40 (n. 005011/2007).

- foglio 10 particella 927 sub. 82 (catasto fabbricati), sezione urbana 1, zona censuaria 1, categoria C/2, superficie 7, classe 3, consistenza 7 mq, rendita 8,68 Euro, indirizzo catastale:

VIA MARTIRI DI BELFIORE n. SNC CIVITANOVA MARCHE, piano: 3, intestato a ***
DATO OSCURATO ***

Coerenze: Sub 81, sub 85, vano scala comune, salvo altri.

L'unità immobiliare, così conformata, deriva dalla divisione dell'ex sub 66 (n. 0068330/2020)
a sua volta oggetto di frazionamento dell'ex sub 40 (n. 005011/2007).

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966
ristrutturato nel 2010.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio condominiale si sviluppa su quattro piani fuori terra, uno seminterrato e vano scala comune. L'unità immobiliare ad uso ufficio (sub 80) è posizionata al secondo piano ed è costituita da una zona ingresso disimpegno, n. 4 uffici, una sala di attesa ed un bagno. A servizio dell'appartamento, sul prospetto sud è presente un terrazzo accessibile da due uffici.

Il pavimento in tutti gli ambienti è costituito da listelli in parquet in legno, il battiscopa sono in legno, il bagno è pavimentato e rivestito con piastrelle in ceramica di colore bianco ed è dotato di tutti i sanitari e piatto doccia. Le pareti ed i soffitti sono tinteggiati e al momento del sopralluogo è stata accertata la screpolatura di parte della tinteggiatura nel soffitto e parete del bagno (angolo nord-ovest) dovuta ad una remota infiltrazione dal piano sovrastante.

Gli infissi esterni sono in pvc con vetro-camera e sono dotati di avvolgibili in pvc motorizzati.

L'impianto elettrico è sottotraccia con quadro generale posto al sinistra della porta d'ingresso e l'intero ambiente è dotato di climatizzazione invernale ed estiva canalizzata con unità esterna posta sul terrazzo.

Dal vano scala condominiale di sale al piano terzo dove è posta la soffitta (sub 81-82) che al momento del sopralluogo presenta caratteristica e arredamento ad uso abitativo. Tale circostanza è confermata dall'esecutato, poiché l'unità rappresenta l'abitazione del sig. *** DATO OSCURATO *** , in cui ha la propria residenza, come dichiarato nel verbale di sopralluogo allegate al presente elaborato.

La distribuzione interna degli spazi non è fedelmente corrispondente al progetto autorizzato ed alla planimetria catastale in atti, nello specifico risulta realizzato un divisorio tra l'ambiente camera e cucina, nel ripostiglio è stato realizzato un bagno dotato di tutti i sanitari e piatto doccia e il ripostiglio vicino all'ingresso non è corrispondente allo stato autorizzato.

L'unità al piano terzo presenta pareti intonacate e tinteggiate è pavimentata con listoni in laminato e l'areazione/illuminazione è garantita dalla presenza di tre lucernari.

L'impianto elettrico è sottotraccia, è presente uno split per il condizionamento estivo e invernale e le utenze generali sono collegate all'unità immobiliare (ufficio) posta al piano sottostante.

Complessivamente la superficie lorda dell'ufficio al p.2° è di circa 112,00 mq, oltre a circa 10,00 mq del terrazzo. La superficie lorda della soffitta al p.3° è di circa 110,00 mq di cui circa 43,00 mq utilizzabili (sub 81) e di circa 7,00 mq (sub 82).

Per maggiore chiarezza sulla distribuzione interna degli spazi e sulle dimensioni si rimanda alla planimetria allegata.

CLASSE ENERGETICA:



[121,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 43013-32491 registrata in data 03/09/2024

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
Ufficio - P.2°	112,00	x	100 %	=	112,00
Terrazzo - P.2°	10,00	x	30 %	=	3,00
Soffitta (sub 81) - P.3° (porzione fino a 150 cm di altezza)	38,00	x	30 %	=	11,40
Soffitta (sub 81) - P.3° (porzione con altezza inferiore a 150 cm)	72,00	x	10 %	=	7,20
Soffitta (sub 82) - P.3° (porzione fino a 150 cm di altezza)	3,00	x	30 %	=	0,90
Soffitta (sub 82) - P.3° (porzione con altezza inferiore a 150 cm)	5,00	x	10 %	=	0,50
Totale:	240,00				135,00

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: 04/07/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento al p.2° e p.3° nel medesimo edificio
Indirizzo: via Martiri di Belfiore n. 107
Superfici principali e secondarie: 135
Superfici accessorie:
Prezzo: 199.000,00 pari a 1.474,07 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 04/07/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Appartamento recentemente ristrutturato
Indirizzo: via Martiri di Belfiore n. 65
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 149.000,00 pari a 2.128,57 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/09/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Ufficio
Indirizzo: via Martiri di Belfiore
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie: 43
Prezzo: 199.000,00 pari a 1.391,61 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 23/09/2024
Fonte di informazione: Immobiliare.it
Descrizione: Ufficio
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo: 185.000,00 pari a 1.541,67 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione dell'unità immobiliare verrà utilizzato il metodo di "stima comparativa" accertando

i prezzi medi di mercato al fine della determinazione del più probabile valore al mq di superficie lorda commerciale. L'individuazione di tale valore comporta una ricerca che tenga conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, dell'ubicazione, dell'esposizione, del sistema costruttivo, delle modalità di finitura, dell'anno di costruzione, dello stato di conservazione e della richiesta sul mercato di tipologie simili a quella oggetto di stima.

Il risultato ai fini dell'indagine comparativa, riferita ad immobili simili a quello in esame che sono stati riportati in perizia, a cui si applicano gli opportuni fattori di apprezzamento e deprezzamento denotano un valore medio pari a € 1.500,00 al mq di superficie commerciale.

La valutazione è riferita allo stato attuale dell'unità immobiliare così come descritta nella perizia e documentata mediante le fotografie allegate, con i diritti e oneri sulle parti comuni e con quando messo a disposizione dall'ufficio tecnico del Comune di Civitanova Marche per la verifica della conformità urbanistica del fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,00 x 1.500,00 = **202.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 202.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 202.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Civitanova Marche, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. - Borsino Immobiliare

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	ufficio al p. 2° con soffitta al p. 3°	135,00	0,00	202.500,00	202.500,00

	202.500,00 €	202.500,00 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 199.200,00**

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: **€. 199.200,00**

data 03/09/2024

il tecnico incaricato
geom. Tamara Romagnoli