



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

191/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/11/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cristiano Sopranzetti

CF:SPRCST75T17E388E

con studio in CASTELPLANIO (AN) Via Roma, 68

telefono: 3394109269

email: sopranzetti@libero.it

PEC: cristiano.sopranzetti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 191/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a POTENZA PICENA VIA SAN GIOVANNI 55, della superficie commerciale di **131,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è costituito dall'unità immobiliare oggetto di esecuzione avente destinazione residenziale e si trova a Potenza Picena, in via S. Giovanni n. 55. Trattasi di un edificio terra-cielo contiguo ad altri e costruito in epoca remota sulle antiche mura castellane della cittadina. Esso ha una forma pressochè rettangolare, la copertura è a capanna con sovrastante manto di coppi anticati mentre la costruzione si eleva su tre piani collegati tra loro per mezzo di una scala interna esclusiva in c.a.. La struttura portante è in mattoni pieni mentre i divisori interni sono in laterizio. La muratura è stata legata con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci, mentre i solai, sia piani che quello di copertura inclinato, sono in laterocemento. Le facciate che si sporge verso via S. Giovanni è stata intonacata e opportunamente tinteggiata mentre quella opposta è stata lasciata con i mattoni a vista convenientemente stuccati. Le finestre sono in legno, vetro singolo, con sistema di oscuramento costituito da persiane anch'esse in legno dello stesso materiale del portone d'ingresso. L'immobile è stato ristrutturato in diverse epoche nel corso degli anni e non presenta apparenti lesioni strutturali ma vi sono evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura che hanno dato origine alla formazione di muffe in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura e su parte dei muri perimetrali del piano secondo rendendo di fatto gli ambienti corrispondenti insalubri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 612 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 276,82 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI n. 55, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009 Pratica n. MC0135254 in atti dal 07/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25172.1/2009)
Coerenze: Confina con le particelle 609-613-624 e con via S. Giovanni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,47 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 38.150,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 38.150,04
Data di conclusione della relazione: 11/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 23/12/2004 a firma di Notaio Moretti Antonio ai nn. 71521/9193 di repertorio, iscritta il 28/12/2004 a Macerata ai nn. 19811/5058, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 135000.

Durata ipoteca: 25 anni.

Ipoteca volontaria derivante da atto a concessione a garanzia di mutuo num. rep. 71521/9493 del 23/12/2004 Notaio Moretti Antonio iscritto al n. 19811/5058 del 28/12/2004 a favore di Unicredit Banca s.p.a. con sede in Bologna c.f.: 12931320159 (domicilio ipotecario eletto presso la propria Agenzia di Civitanova Marche) contro [REDACTED]

[REDACTED] Mutuo di € 135.000,00 Ipoteca € 270.000,,0 durata 25 anni gravante sull'immobile identificato al N.C.E.U. Foglio 28 Particella 612

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 17/09/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 11479 di repertorio, trascritta il 17/12/2018 a Macerata ai nn. 14509/10670, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da pignoramento immobiliare.



Pignoramento n. 11479 del 17/09/2018 Ufficile Giudiziario Tribunale di Macerata trascritto al n. 14509/10670 del 17/12/2018 a favore di UNICREDIT SPA con sede in Milano c.f.: 00348170101 contro [redacted] per l'immobile identificato al N.C.E.U. Foglio 28 Particella 612

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 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/12/2004 a firma di Notaio Moretti Antonio ai nn. 71520/9492 di repertorio, trascritto il 27/12/2004 a Macerata ai nn. 19708/11950.

Ai sigg. [redacted] a coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno della piena proprietà l'immobile identificato al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 612 era pervenuto per atto di compravendita Notaio Moretti Antonio rep. n. 71520/9492 del 23/12/2004 trascritto ai nn. 19708/11950 del 27/12/2004 dalla sig.ra [redacted]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 23/12/2004 a firma di Notaio Moretti Antonio ai nn. 71520/9492 di repertorio, trascritto il 27/12/2004 a Macerata ai nn. 19708/11950.

Ai sigg. [redacted] coniugi in regime di comunione legale dei beni per 1/2 ciascuno della piena proprietà l'immobile identificato al N.C.E.U. al Foglio 28 Particella 612 era pervenuto per atto di compravendita Notaio Moretti Antonio rep. n. 71520/9492 del 23/12/2004 trascritto ai nn. 19708/11950 del 27/12/2004 dalla sig.ra [redacted]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1984 fino al 23/11/2000), con atto stipulato il 27/06/1984 a firma di Notaio Antonio Testa, trascritto il 17/07/1984 a Macerata ai nn. 7764/5915.

Ai sigg. [redacted] era pervenuto per atto di compravendita Notaio Antonio Testa del 27/06/1984 e trascritto ai nn. 7764/5915 del 17/07/1984 da proprietà del [redacted] nato a [redacted]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1984



fino al 23/11/2000), con atto stipulato il 27/06/1984 a firma di Notaio Antonio Testa, trascritto il 17/07/1984 a Macerata ai nn. 7764/5915.

Ai sigg. [REDACTED] era pervenuto per atto di compravendita Notaio Antonio Testa del 27/06/1984 e trascritto ai nn. 7764/5915 del 17/07/1984 da proprietà [REDACTED] nato a [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 23/11/2000 fino al 23/12/2004), con atto stipulato il 23/11/2000 a firma di Notaio Giuseppe Belogi ai nn. 119136 di repertorio, trascritto il 24/11/2000 a Macerata ai nn. 14950/9685.

Alla s [REDACTED] era pervenuto per mezzo di atto di vendita Notaio Belogi Giuseppe in data 23/11/2000 al rep. n. 119136 trascritto ai nn. 14950/9685 del 24/11/2000 [REDACTED]

[REDACTED] il [REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'accesso agli atti ha consentito di indicare ciò che segue, fatta eccezione e riserva per i dati eventualmente non corretti fornitimi dall'Ufficio Tecnico Comunale del Comune di Potenza Picena.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 275, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di consolidare e restaurare un balcone a servizio del suo fabbricato sito in Potenza Picena, via S. Giovanni, presentata il 04/01/1978, rilasciata il 06/03/1978 con il n. 275 di protocollo

Concessione edilizia in sanatoria N. 490, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione di un terrazzo al piano primo lato sud ed ampliamento della superficie utile residenziale al piano terra (cucina) modifica dei prospetti intero edificio ed esecuzione opere interne, presentata il 03/03/1986 con il n. 3856 di protocollo, rilasciata il 22/04/1998 con il n. 490 di protocollo

Denuncia inizio attività N. 8912, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria, presentata il 10/04/2001 con il n. 8912 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

P.P.C.S. vigente, in forza di delibera Commissione edilizia del 28.07.2006 Verb. 11 Prog. 33 , l'immobile ricade in zona R1 Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: P.P.C.S. Art. 12 e Art. 19

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA



Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile è privo del certificato di agibilità (normativa di riferimento: DPR 380/2001 e succ. modif.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione tardiva del S.C.A.gi

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione tardiva della S.C.A.gi: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

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

BENI IN POTENZA PICENA VIA SAN GIOVANNI 55

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POTENZA PICENA VIA SAN GIOVANNI 55, della superficie commerciale di **131,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il fabbricato è costituito dall'unità immobiliare oggetto di esecuzione avente destinazione residenziale e si trova a Potenza Picena, in via S. Giovanni n. 55. Trattasi di un edificio terra-cielo contiguo ad altri e costruito in epoca remota sulle antiche mura castellane della cittadina. Esso ha una forma pressochè rettangolare, la copertura è a capanna con sovrastante manto di coppi anticati mentre la costruzione si eleva su tre piani collegati tra loro per mezzo di una scala interna esclusiva in c.a.. La struttura portante è in mattoni pieni mentre i divisori interni sono in laterizio. La muratura è stata legata con malta di cemento dello stesso materiale degli intonaci, mentre i solai, sia piani che quello di copertura inclinato, sono in laterocemento. Le facciate che si sporge verso via S. Giovanni è stata intonacata e opportunamente tinteggiata mentre quella opposta è stata lasciata con i mattoni a vista convenientemente stuccati. Le finestre sono in legno, vetro singolo, con sistema di oscuramento costituito da persiane anch'esse in legno dello stesso materiale del portone d'ingresso. L'immobile è stato ristrutturato in diverse epoche nel corso degli anni e non presenta apparenti lesioni strutturali ma vi sono evidenti infiltrazioni d'acqua provenienti dalla copertura che hanno dato origine alla formazione di muffe in corrispondenza dell'intradosso del solaio di copertura e su parte dei muri perimetrali del piano secondo rendendo di fatto gli ambienti corrispondenti insalubri.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 612 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 2, consistenza 8 vani, rendita 276,82 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI n. 55, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 07/07/2009 Pratica n. MC0135254 in atti dal 07/07/2009 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 25172.1/2009)
Coerenze: Confina con le particelle 609-613-624 e con via S. Giovanni

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2001.









DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civitanova Marche). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Collegiata Santo Stefano - Torre del porto.



COLLEGAMENTI



autobus distante 600 metri

esposizione:

panoramicità:

livello di piano:

stato di manutenzione:

luminosità:

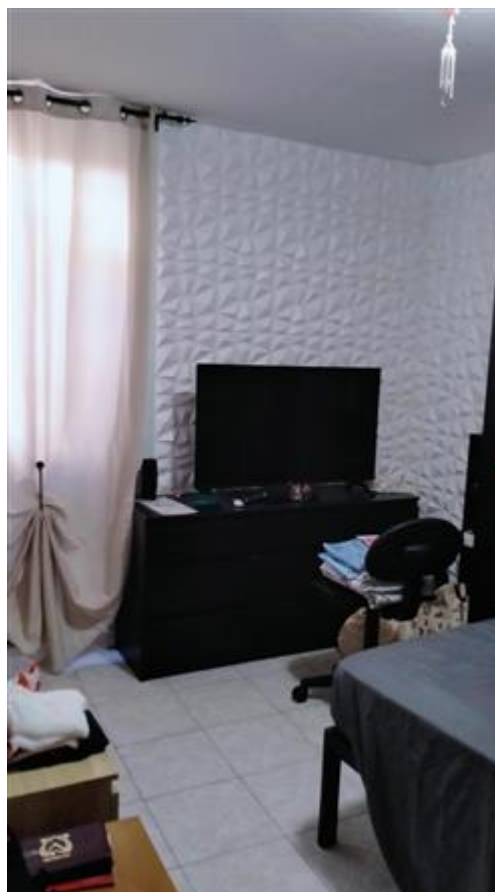
qualità degli impianti:

qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione al piano terra composta da una cucina, un soggiorno e un sottoscala, al piano primo sono presenti due camere, un bagno, un ripostiglio, un disimpegno di collegamento e il terrazzo mentre al piano secondo ci sono due camere, un ripostiglio e un bagno. La pavimentazione è in ceramica, le pareti interne dei vani sono intonacate e tinteggiate eccezion fatta per la parte rivestita dei bagni e della cucina. Tutti i locali sono illuminati in parte da aperture con infissi in legno, vetro singolo, con sistema di oscuramento costituito da persiane anch'esse in legno. Le porte interne sono in legno tamburato mentre quella di accesso all'abitazione è in massello. Sono presenti e funzionanti l'impianto elettrico e termo-idraulico quest'ultimo alimentato da caldaia autonoma a metano con termosifoni a muro in ghisa.







CLASSE ENERGETICA:



[285,58 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20251111-043043-89744 registrata in data 11/11/2025

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	131,43	x	100 %	=	131,43
Terrazzo	10,80	x	0,4 %	=	0,04
Totale:	142,23				131,47





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 31/01/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 53/2008

Descrizione: Diritti di piena proprietà su garage: al piano terra della sup. di mq. 18, oltre unità abitativa della sup. di mq. 103 posta ai piani terra, 1°, 2°, 3° + grotta di mq. 16 e deposito con ripostiglio al piano terra di mq. 32 + balcone di mq. 3 + terrazza al piano 3° di mq. 18., 1

Indirizzo: Via SAN MARCO, 1-3 Potenza Picena, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 27.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 199.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 40.00 m

Numero Tentativi: 16

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 12/07/2016

Fonte di informazione: NuovoFallimentare, 6/2013

Descrizione: Piena proprietà di casa signorile della superficie commerciale di mq. 573,55. Gli immobili attualmente inagibili sono collocati nel centro storico e fanno parte di una palazzina storica indipendente del 1700. L'immobile si compone di 3 unità abitative e una destinata a magazzino. , 1

Indirizzo: Corso Vittorio Emanuele II, 9/11 Potenza Picena, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 374.606,69 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 71.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 04/10/2017

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 207/2012

Descrizione: Diritti di piena proprietà su appartamento a p. terra di vani 4,5 con corte esclusiva di mq. 39. , 1

Indirizzo: Vicolo Solanelli , 3 Potenza Picena, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.300,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 102.213,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 122.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/11/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 242/2010

Descrizione: diritti di piena proprietà su abitazione da cielo a terra distinta alCatasto Fabbricati del detto Comune al foglio 28 part. 396, z.c.1, cat.A/4, cl.3, vani 5 R.C. €. 204,00, piani T1-2., 1

Indirizzo: Via Santa Croce, 129 Potenza Picena, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 16.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 93.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 144.00 m

Numero Tentativi: 12

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta



Data contratto/rilevazione: 24/09/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 178/2020

Descrizione: Diritti di piena proprietà (1/1) di appartamento, posto al piano secondo, della superficie commerciale di 80,00 mq formato da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, due camere, un bagno. La pavimentazione è distinta tra parquet (camere) e ceramica (vani restanti). Infissi interni/esterni in legno. Finiture nella norma. Impianto idrotermosanitario nella norma (funzionante). Impianto di riscaldamento con caldaia a gas e radiatori in alluminio. L'appartamento dispone di camino posto su angolo interno del soggiorno. Diritti di piena proprietà (1/1) di magazzino, della superficie commerciale di 17,00 mq. Locale al piano terra con accesso dal vano scala condominiale. Pianta di forma trapezoidale. Pavimentato, dotato di luce e acqua. Non è dotato di finestratura diretta, è presente un punto luce indiretto su vano scalo. Non è presente impianto di riscaldamento. , 1

Indirizzo: Via Tripoli, 7 Potenza Picena, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 52.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 150.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/06/2017

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 225/2009

Descrizione: Diritti di piena proprietà su abitazione da cielo a terra, 1

Indirizzo: Via Santa Croce, 3862018 Potenza Picena, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 18.900,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 102.440,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 172.00 m

Numero Tentativi: 12

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima del Market Comparison Approach, MCA, è uno dei tre metodi di stima previsti dagli IVS ovvero dagli Standard Internazionali di Valutazione. Esso si basa sul criterio del Valore di Mercato. Gli IVS prevedono oltre l'MCA il metodo Income Approach, IA, basato sul criterio della capitalizzazione dei redditi, e il metodo del Coast Approach, CA, basato sul criterio del valore di costo. Lo sviluppo del metodo MCA prevede l'acquisizione preventiva di dati sicuri relativi ai beni comparabili (Comparables) e del bene oggetto della stima (Subject).

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5
Prezzo	-	39.300,00	40.000,00
Consistenza	131,47	0,00	0,00
Data [mesi]	0	99,00	14,00



Prezzo unitario	-	0,00	0,00
-----------------	---	------	------

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	0,00	0,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3	COMPARATIVO 5
Prezzo	39.300,00	40.000,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	0,00	0,00
Prezzo corretto	39.300,00	40.000,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **39.650,00**

Divergenza: 1,75% < 5%

La valutazione del fabbricato in oggetto è stata effettuata mediante il metodo di stima M.C.A. (Market Comparison Approach) utilizzando compravendite e annunci immobiliari pubblicati in zona. Sono stati presi in considerazione anche i valori della banca dati O.M.I. e del Borsino Immobiliare che presentano valori di mercato medi e insistono su tutto il territorio comunale. Il risultato ottenuto rappresenta un valore di stima o giudizio di valore oggettivo in quanto il più probabile, poichè scelto, tra tutti i possibili valori, come quello che avrebbe maggiore possibilità di successo in caso di vendita. Pertanto, visto quanto sopra, viene indicato in € 301,59 il valore unitario al metro quadrato commerciale determinato dal metodo di stima denominato Market Comparison Approach.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 131,47 x 301,59 = **39.650,04**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.650,04**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.650,04**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Esperite le operazioni locali, definite le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dell'immobile, si procede alla scelta dei comparabili considerandando annunci o compravendite per fabbricati simili in zona, ritenuti più idonei per una giusta ed equa valutazione. Come parametro di paragone per la valutazione viene assunto il metro quadrato di superficie commerciale. Inoltre non si può non tenere conto della dimensione e pezzatura del bene, delle sue dotazioni, della ubicazione intesa, sia come zona in rapporto all'abitato, sia come posizione particolare dell'immobile, degli affacci e dei confini, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, delle destinazioni d'uso attuali ed eventuali, della situazione amministrativo/urbanistica, dei collegamenti e degli accessi, dello stato di fatto e di diritto del bene, della situazione dei servizi e della qualità della vita nella zona in cui il bene è situato, della potenzialità del bene in rapporto alla situazione urbanistica. Si



tratta, quindi, di una serie correlata di fattori che devono essere tenuti in conto e che sono stati, anche in questo caso, valutati e considerati per la scelta dei comparabili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Potenza Picena, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Indagine di mercato su immobili simili venduti in zona

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	131,47	0,00	39.650,04	39.650,04
				39.650,04 €	39.650,04 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.150,04**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.150,04**

data 11/11/2025

il tecnico incaricato
Cristiano Sopranzetti

