



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 41/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
Prelios Credit Solutions S.p.A

DEBITORE:

GIUDICE:  
Dott.ssa Di Gennaro Filomena

CUSTODE:  
Avv. Fabrizio Iacopini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Michela Cioverchia**

CF: CVRMHL74M70E783B  
con studio in MACERATA (MC) Via Medaglie d'Oro 17  
telefono: 0733236022  
email: m.cioverchia@libero.it  
PEC: michela.cioverchia@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONTECASSIANO Via Leonardo da Vinci 18, frazione Sambucheto, della superficie commerciale di **105,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento mansardato collocato al terzo piano di un edificio residenziale multipiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 190 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo da Vinci 18, piano: 3, intestato a

Coerenze: L'immobile non confina con altre proprietà sui quattro prospetti, ma affaccia sulla corte comune della particella 190. Tale particella confina: - a nord con la particella 188 di altra proprietà; - a est e a sud con con la particella 191 di altra proprietà; - a ovest con la particella 95 di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|  |                             |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:  | <b>105,60 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>€. 80.256,00</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 80.256,00</b>         |
| Data di conclusione della relazione:   | <b>27/10/2025</b>           |

### 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 **volontaria** attiva, stipulata il 22/07/2010 a firma di Notaio Sabino Paturno ai nn. Rep. 43307/18948 di repertorio, registrata il 27/07/2010 a Macerata ai nn. Reg. Part. 2519 Reg. Gen. 11373, a favore di Banca delle Marche SpA, contro

, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 270.000,00.

Importo capitale: 135.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 15/05/2023 a firma di Agenzia delle Entrate Riscossione ai nn. Rep. 2331/4523 di repertorio, registrata il 17/05/2023 a Macerata ai nn. Reg. Part. 723 Reg. Gen. 7233, a favore di Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma Cod. Fis. 13756881002, contro

, derivante da Ruolo, avviso di accertamento del 15/05/2023 N. Rep.

2331/4523 emesso da Agenzia delle Entrate Riscossione sede Roma.

Importo ipoteca: 202.378,54.

Importo capitale: 101.189,27

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/07/2012 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. Rep. 594/2012 di repertorio, trascritta il 02/10/2012 a Macerata ai nn. Reg. Part. 8881 Reg. Gen. 12404, a favore di Condominio River Village di Porto Recanati, contro

, derivante da Atto

esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 13/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Forlì ai nn. Rep. 239 di repertorio, trascritta il 15/03/2024 a Macerata ai nn. Reg. Part. 3000 Reg. Gen. 3864, a favore di Kerdos SPV Srl , contro

derivante da Atto

esecutivo o cautelare - Verbale pignoramento immobili

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:**

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 22/07/2010), con atto stipulato il 22/07/2010 a firma di Notaio Sabino PAturno ai nn. Rep. 43306/18948 di repertorio, trascritto il 27/07/2010 a Macerata ai nn. Reg. Part. 7002 Reg. Gen. 11372

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/1990 fino al 22/07/2010), con atto stipulato il 12/12/1990 a firma di Notaio Pacifico Gianferro ai nn. Rep. 35875 di repertorio, trascritto il 08/01/1991 a Macerata ai nn. Reg. Part. 411 Reg. Gen. 456

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **1195** e successive varianti, intestata a I per lavori di Costruzione di un edificio di civile abitazione su Lotto n. 1 della lottizzazione con relativa recinzione, presentata il 27/01/1978 con il n. prot. 000406 di protocollo, rilasciata il 29/08/1979 con il n. 1195 di protocollo, agibilità del 13/01/1982 con il n. 1135 di protocollo

Concessione edilizia N. **4241** e successive varianti, intestata a per lavori di Realizzazione di due abbaini di cui uno con terrazza, presentata il 04/12/2001 con il n. prot. 19821 di protocollo, rilasciata il 23/05/2002 con il n. 4241 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Residenziale di Espansione (art. 18 delle N.T.A.). Norme tecniche di attuazione ed indici:  
Art. 18 delle N.T.A.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 (Testo unico per l'edilizia))  
L'immobile risulta **conforme**.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Decreto Legge 78 del 2010, convertito in Legge 122/2010)  
L'immobile risulta **conforme**.

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: P.R.G. del Comune di Montecassiano)  
L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONTECASSIANO VIA LEONARDO DA VINCI 18, FRAZIONE  
SAMBUCHETO

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONTECASSIANO Via Leonardo da Vinci 18, frazione Sambucheto, della superficie commerciale di **105,60** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

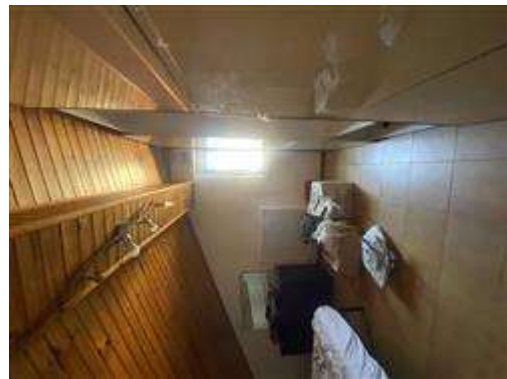
Appartamento mansardato collocato al terzo piano di un edificio residenziale multipiano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 29 particella 190 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo da Vinci 18, piano: 3, intestato a

Coerenze: L'immobile non confina con altre proprietà sui quattro prospetti, ma affaccia sulla corte comune della particella 190. Tale particella confina: - a nord con la particella 188 di altra proprietà; - a est e a sud con la particella 191 di altra proprietà; - a ovest con la particella 95 di altra proprietà.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Recanati). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Costa adriatica, monti Sibillini, Santuario di Loreto, borghi storici della provincia di Macerata.

#### SERVIZI

asilo nido  
biblioteca  
campo da tennis

nella media   
al di sotto della media   
al di sotto della media 

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| campo da calcio        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| farmacie               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| cinema                 | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| municipio              | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| musei                  | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palestra               | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| parco giochi           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| palazzetto dello sport | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| piscina                | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| polizia                | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| spazi verde            | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| supermercato           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stadio                 | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| teatro                 | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| università             | scarso                  | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| verde attrezzato       | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| vigili del fuoco       | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

COLLEGAMENTI

|                           |                         |                     |
|---------------------------|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante 53 km  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autobus distante 100 m    | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante 20 km | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante 10 km   | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| porto distante 47 km      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |                         |                     |
|-------------------------|-------------------------|---------------------|
| esposizione:            | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni sono costituiti da un appartamento, collocato in un edificio che può essere tipologicamente definito come “edificio residenziale multipiano”; tale edificio, che si eleva per 4 piani fuori terra (compreso il piano terra) e uno entro terra, presenta struttura portante in cemento armato con pareti e tramezzi in laterizio; esternamente l’edificio risulta essere rivestito con mattoni in laterizio faccia a vista e porzioni di intonaco tinteggiato; i solai di piano sono in laterocemento, la copertura è a falde inclinate con relativo manto di copertura in tegole di laterizio. L’edificio nel suo complesso risulta

essere in buono stato di conservazione e manutenzione.

L'unità immobiliare oggetto dell'esecuzione risulta essere un appartamento mansardato posto al terzo piano dell'edificio precedentemente descritto. Si accede all'appartamento attraverso il vano scala condominiale che serve tutto l'edificio. L'appartamento risulta essere in stato di abbandono.

L'appartamento, che sviluppa una superficie lorda di 105 mq, è in mediocre stato di conservazione ed è composto da: un ingresso sul soggiorno-pranzo dotato di camino, abbaini con piccolo balcone e ripostigli, una cucina, un disimpegno che serve la zona notte, due camere e un bagno. Tutte le stanze sono dotate di aperture verso l'esterno. Il balcone sviluppa una superficie lorda di 2 mq.

Le finiture dell'intero appartamento allo stato attuale sono mediocri, costituite da: pavimenti realizzati in piastrelle di ceramica; rivestimenti e soffitto del soggiorno in perlinato di legno; rivestimenti della cucina e del bagno realizzati in ceramica; portoncino d'ingresso in legno; porte interne in legno; finestre con infissi in alluminio e doppio vetro dotate di persiane esterne in alluminio; finestre vasistas con invissì in alluminio e doppio vetro; restanti pareti verticali e soffitti intonacati e tinteggiati; battiscopa in legno; soglie in marmo.

Sono evidenti alcune macchie di umidità su alcune pareti e soffitti, dovute ad infiltrazioni di acqua a causa di finestre lasciate aperte nel tempo: ciò ha portato al degrado di alcune porzioni di intonaco.

Sono presenti i tradizionali impianti per la fornitura di acqua, di energia elettrica e di gas; l'impianto di riscaldamento, alimentato a metano, è autonomo con corpi radianti in alluminio e caldaia esterna.

La proprietà allo stato attuale risulta abitabile, ma denota un mediocre stato di manutenzione e conservazione.

Delle Componenti Edilizie:

|  |                         |                     |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>infissi esterni</i> : finestre, porte finestre e vasistas realizzati in alluminio   | mediocre                | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni</i> : porte e portoncino di ingresso realizzati in legno tamburato  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole di laterizio  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato e mattoni faccia a vista | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno tamburato   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio   | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento tinteggiato e mattoni faccia a vista   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica   | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno</i> : posto in soggiorno realizzato in perlinato di legno  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Degli Impianti:

|  |                         |                     |
|--|-------------------------|---------------------|
| <i>elettrico</i> : tradizionale                      | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>gas</i> : tradizionale con alimentazione a metano | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>idrico</i> : tradizionale                         | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in laterocemento

nella media 

*scale interne*: a rampa unica realizzate in cemento armato

nella media 

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

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   | 105,00        | x | 100 %  | = | 105,00        |
| Balcone        | 2,00          | x | 30 %   | = | 0,60          |
| <b>Totale:</b> | <b>107,00</b> |   |        |   | <b>105,60</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: 10/10/2025  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Mansarda  
Indirizzo: Via Aldo Moro, Sambucheto, Montecassiano (MC)  
Superfici principali e secondarie: 91  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 65.000,00 pari a 714,29 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 10/10/2025  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: Appartamento  
Indirizzo: Via Torquato Tasso, Sambucheto, Montecassiano (MC)  
Superfici principali e secondarie: 110  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 75.000,00 pari a 681,82 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 10/10/2025  
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare online  
Descrizione: appartamento  
Indirizzo: Via Leonardo da Vinci  
Superfici principali e secondarie: 106  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 82.362,00 pari a 777,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 10/10/2025  
Fonte di informazione: OMI - Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia delle Entrate  
Descrizione: appartamento  
Indirizzo: Via Leonardo da Vinci  
Superfici principali e secondarie: 106  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 95.400,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa, accertando i prezzi e stabilendo quale valore va attribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'andamento del mercato immobiliare, delle quotazioni immobiliari attuali e della

richiesta sul mercato di tipologie simili, del deprezzamento per la vetustà del fabbricato, della manutenzione e funzionalità globale.

Tale procedimento di stima monoparametrico, cioè applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (come ad esempio l'unità di consistenza), rientra nel metodo di confronto di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,60 x 800,00 = **84.480,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 84.480,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 84.480,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Dovendo stimare il più probabile valore di mercato dell'immobile verrà utilizzato il metodo di stima comparativa, accertando i prezzi e stabilendo quale valore va tribuito ai beni da stimare, tenendo conto delle caratteristiche intrinseche, estrinseche e giuridiche dell'immobile, dell'ubicazione, del sistema costruttivo, delle modalità di rifinitura, dell'epoca di costruzione, dello stato di conservazione e manutenzione, dell'andamento del mercato immobiliare, delle quotazioni immobiliari attuali e della richiesta sul mercato di tipologie simili, del deprezzamento per la vetustà del fabbricato, della manutenzione e funzionalità globale.

Tale procedimento di stima monoparametrico, cioè applicato sulla base di un unico parametro o caratteristica immobiliare (come ad esempio l'unità di consistenza), rientra nel metodo di confronto di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Montecassiano (MC), agenzie: Montecassiano, osservatori del mercato immobiliare OMI . Oeesrvatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

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 | 105,60      | 0,00            | 84.480,00     | 84.480,00      |

|                    |                    |
|--------------------|--------------------|
| <b>84.480,00 €</b> | <b>84.480,00 €</b> |
|--------------------|--------------------|

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

| descrizione                             |     | importo           |
|---|-----|-------------------|
| immobile oggetto di procedura esecutiva | -5% | -4.224,00         |
|   |     | <b>4.224,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non si ritiene significativamente remunerativo suddividere la proprietà allo scopo di formare ulteriori lotti separati per la vendita, in quanto le modifiche da apportare per il frazionamento sarebbero complesse, rilevanti e di conseguenza piuttosto onerose, e il ricavato che ne deriverebbe da una vendita separata non compenserebbe il costo dei lavori e delle pratiche edilizie e catastali di frazionamento.

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: **€. 80.256,00**

**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**

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: **€. 80.256,00**

data 27/10/2025

il tecnico incaricato  
Arch. Michela Cioverchia