



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

36/2024

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Andrea Enrico Polimeni

CUSTODE:

Avv. Anitori Silvia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Francesco Sancricca

CF:SNCFNC71L15E783Z

con studio in RIPE SAN GINESIO (MC) Via Picena

telefono: 0733500440

fax: 0733500440

email: geom.sancricca@libero.it

PEC: francesco.sancricca@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 36/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A terreno residenziale a POLLENZA VIA ROSARIO LIVATINO, frazione CASSETTE VERDINI, della superficie commerciale di **7.415,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un comparto edilizio ubicato all'interno del territorio comunale di Pollenza in località Casette Verdini, individuato dal vigente Piano regolatore Generale con la sigla " P.L. 11 ", a suo tempo di proprietà della società XXXXXXXXXX, con sede a Roma in via Stoppani, 7/i.

L'area di che trattasi, oggetto di piano attuativo di lottizzazione a destinazione residenziale, prevedeva una serie di lotti edificabili e delle aree a standard, come da norma, da realizzare a cura del lottizzante e cedere gratuitamente al comune.

Detta lottizzazione era stata definitivamente approvata con Delibera del Consiglio Comunale di Pollenza n. 31 del 02-08-2002, e successivamente era stata stipulata una convenzione tra il comune e lottizzante ai sensi dell'art.28 della legge n.1150/1942, rep. 1191 del 07/10/2002, registrata a Macerata al n.3760 del 28/10/2002, a rogito del segretario comunale.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in progetto erano stati rilasciati due titoli edilizi, da parte del Comune di Pollenza una prima Concessione Edilizia n. 215/02 del 12/11/2002, successivamente aggiornata con Permesso di Costruire n. 195/2005 (prot. 13156) in data 09/02/2006.

Tali opere di urbanizzazione previste in progetto erano state parzialmente realizzate e collaudate nel giugno 2004 e approvate con D.G.C. n.134 del 05/06/2024. Successivamente il Comune a proprie spese con D.G.C. n.01 del 26/01/2023 a approvato lo stato finale e certificato di regolare esecuzione per "lavori urgenti di completamento manutenzione straordinaria strade a casette verdini", sulla base del progetto a suo tempo approvato, le opere di urbanizzazione relativamente alla recinzione dell'area della linea ferroviaria "Civitanova-Albacina" (parere del dipartimento della R.F.I. del 12/04/2007), al manto asfaltato di strade e parcheggi,

alla pavimentazione di alcuni brevi tratti di marciapiedi e percorsi pedonali ed alla sistemazione delle aree a verde pubblico. Per il completamento del programma edilizio resta l'area individuata al foglio 46 con mappale 860, denominata "piazza Carlo Alberto Dalla Chiesa".

In sintesi ad oggi, per la conclusione del comparto edilizio, il comune dovrebbe acquisire l'area di cui al foglio 46 mappale 860 di metri quadrati 3.365 per la realizzazione della piazza, nonché incassare l'importo di €. 567.764,40 per il completamento delle opere previste in progetto e non realizzate.

Visto inoltre che per il completamento del programma edilizio della lottizzazione di che trattasi, restano da edificare due lotti, il numero 7 di metri quadrati 2920 ed il lotto 8 di metri quadrati 1130, che nel progetto approvato prevedono rispettivamente una cubatura edificabile di metri cubi 12.596 per il lotto numero 7, e metri cubi 5.000 per il lotto n.8, e che rappresentano l'oggetto della presente perizia

Specificato che dal punto di vista urbanistico la durata di una lottizzazione, così come stabilito dalla L. 1150/42, è decennale e che ad oggi è ampiamente scaduta, ma che la corrente giurisprudenza stabilisce per i lotti non edificati all'interno di comparti di lottizzazione scadute, la possibilità edificatoria permane applicando indici e parametri della lottizzazione stessa.

Preso atto di tutto quanto sopra, si ritiene quindi che **i due lotti identificati con il numero 7 particella n.861 di metri quadrati 2920 e cubatura realizzabile di metri cubi 12.596 e lotto numero 8 particella n.871 di metri quadrati 1.130 e cubatura realizzabile di metri cubi 5.000**, possano essere attualmente comunque edificati applicando gli indici e parametri della su menzionata lottizzazione ancorché scaduta. Il fatto che, come detto sopra, il programma edilizio della lottizzazione in essere non è stato concluso, e che quindi il comune, oltre all'acquisizione del terreno della particella n. 46, da destinare a standard, potrebbe pretendere, da parte dei futuri proprietari dei due lotti oggetto della presente, le somme, necessarie per il completamento delle opere, in quantità percentuali alle cubature realizzabili.

In alternativa, e questa potrebbe essere la soluzione più percorribile, si potrebbe scegliere di dirimere la questione scindendo il completamento dell'intera lottizzazione con una procedura facente capo al comune ed alla precedente proprietà, e trattando l'edificabilità dei due lotti considerandoli alla stregua di lotti completamento a cui applicare per intero il contributo di costruzione previsto dalla

legge, esonerandoli dalle vicende giudiziarie di recupero delle somme cui sopra si è fatto cenno.

Come detto, quest'ultima scelta potrebbe essere la più fattibile anche riguardo alla esigenza pubblica di poter completare un comparto edilizio nella zona urbana di Casette Verdini.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 860 (catasto terreni), qualita/classe SEM.2, superficie 3365, reddito agrario 21,72 €, reddito dominicale 15,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 46 particella 861 (catasto terreni), qualita/classe SEM.2, superficie 2920, reddito agrario 18,85 €, reddito dominicale 13,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 46 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe SEM.2, superficie 1130, reddito agrario 7,29 €, reddito dominicale 5,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	7.415,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.196.528,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.196.528,00
Data di conclusione della relazione:	11/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, iscritta il 18/01/2018 a MACERATA ai nn. 877/11, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 4.000.000.

Importo capitale: € 2.000.000.

La formalità è riferita solamente a POLLENZA (MC) Foglio 46 P.IIa 861 e 871

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 27/12/2023 a MACERATA ai nn. 19035/1925, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: € 260.000,00.

Importo capitale: € 2.231.477,25.

La formalità è riferita solamente a POLLENZA (MC) Foglio 46 P.IIa 860

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 27/07/2024 a MACERATA ai nn. 4489/3508, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili del 16/02/2024 n. rep. 419 Tribunale di Macerata

4.2.3. *Altre trascrizioni:*

atto di citazione, trascritta il 31/01/2008 a MACERATA ai nn. 1796/1141, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da domanda giudiziale.

La formalità è riferita solamente a POLLENZA (MC) Foglio 46 P.IIa 871.

Risoluzione di contratto concesso da Ufficiale Giudiziario Tribunale di MC in data 03/01/2008

atto di citazione, trascritta il 04/04/2011 a MACERATA ai nn. 4893/2891, derivante da ATTO GIUDIZIARIO - DECRETO DI AMMISSIONE CONCORDATO PREVENTIVO.

La formalità è riferita solamente a POLLENZA (MC) Foglio 46 P.IIa 860.

Successiva Annotazione n. 1353 del 05/10/2018 (RESTRIZIONE DEI BENI), viene svincolato l'immobile

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

ANNOTAZIONE, trascritta il 12/03/2018 a MACERATA ai nn. 2812/333.

La formalità è riferita solamente a POLLENZA (MC) Foglio 46 P.IIa 861 e 871.

Rettifica, mediante il quale la banca concede alla società [REDACTED] che la durata dell'apertura del credito abbia scadenza il giorno 01/01/2019

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 (dal 29/05/2014), trascritto il 16/06/2014 a MACERATA ai nn. 6656/5075.

Il titolo è riferito solamente a POLLENZA (MC) Foglio 46 P.III 861(ex807) e 871 (ex807)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 15/02/2018), trascritto il 19/03/2018 a MACERATA ai nn. 3065/2328.

Il titolo è riferito solamente a POLLENZA (MC) Foglio 46 P.III 360

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 12/02/2002 fino al 15/02/2018), trascritto il 14/02/2002 a MACERATA ai nn. 2228/1694.

Il titolo è riferito solamente a POLLENZA (MC) Foglio 46 P.III 860 e Foglio 46 P.III 861(ex807) e 871 (ex807).

Manca atto di trasferimento sede legale della [REDACTED] da Roma a Corridonia.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 16/07/2008 fino al 29/05/2014), trascritto il 17/07/2008 a MACERATA ai nn. 11700/7449.

Il titolo è riferito solamente a POLLENZA (MC) Foglio 46 P.III 861(ex807) e 871 (ex807)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

P.D.C. N. **215/2002** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE OPERE DI URBANIZZAZIONE P.L.11"PAGANI", presentata il 27/09/2022, rilasciata il 14/10/2002 con il n. 215 di protocollo

P.D.C. N. **196/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COMPLETAMENTO OPERE DI URBANIZZAZIONE P.L. 11 , presentata il 23/11/2005, rilasciata il 17/12/2005 con il n. 196 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C - ZONA ESPANSIONE Art. 16 – SOTTOZONA C2, da attuarsi in base alle disposizioni delle N.T.A. del P.L. 11. Norme tecniche di attuazione ed indici:

SOTTOZONA C2

a) Indice di densità territoriale It = 1,20 mc/mq

b) Altezza massima Hmax = 7,00 ml

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN POLLENZA VIA ROSARIO LIVATINO, FRAZIONE CASSETTE VERDINI

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a POLLENZA VIA ROSARIO LIVATINO, frazione CASSETTE VERDINI, della superficie commerciale di **7.415,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un comparto edilizio ubicato all'interno del territorio comunale di Pollenza in località Casette Verdini, individuato dal vigente Piano regolatore Generale con la sigla " P.L. 11 ", a suo tempo di proprietà della società XXXXXXXXXX, con sede a Roma in via Stoppani, 7/i.

L'area di che trattasi, oggetto di piano attuativo di lottizzazione a destinazione residenziale, prevedeva una serie di lotti edificabili e delle aree a standard, come da norma, da realizzare a cura del lottizzante e cedere gratuitamente al comune.

Detta lottizzazione era stata definitivamente approvata con Delibera del Consiglio Comunale di Pollenza n. 31 del 02-08-2002, e successivamente era stata stipulata una convenzione tra il comune e lottizzante ai sensi dell'art.28 della legge n.1150/1942, rep. 1191 del 07/10/2002, registrata a Macerata al n.3760 del 28/10/2002, a rogito del segretario comunale.

Per la realizzazione delle opere di urbanizzazione previste in progetto erano stati rilasciati due titoli edilizi, da parte del Comune di Pollenza una prima Concessione Edilizia n. 215/02 del 12/11/2002, successivamente aggiornata con Permesso di Costruire n. 195/2005 (prot. 13156) in data 09/02/2006.

Tali opere di urbanizzazione previste in progetto erano state parzialmente realizzate e collaudate nel giugno 2004 e approvate con D.G.C. n.134 del 05/06/2024. Successivamente il Comune a proprie spese con D.G.C. n.01 del 26/01/2023 a approvato lo stato finale e certificato di regolare esecuzione per "lavori urgenti di completamento manutenzione straordinaria strade a casette verdini", sulla base del

progetto a suo tempo approvato, le opere di urbanizzazione relativamente alla recinzione dell'area della linea ferroviaria "Civitanova-Albacina" (parere del dipartimento della R.F.I. del 12/04/2007), al manto asfaltato di strade e parcheggi, alla pavimentazione di alcuni brevi tratti di marciapiedi e percorsi pedonali ed alla sistemazione delle aree a verde pubblico. Per il completamento del programma edilizio resta l'area individuata al foglio 46 con mappale 860, denominata "piazza Carlo Alberto Dalla Chiesa".

In sintesi ad oggi, per la conclusione del comparto edilizio, il comune dovrebbe acquisire l'area di cui al foglio 46 mappale 860 di metri quadrati 3.365 per la realizzazione della piazza, nonché incassare l'importo di €. 567.764,40 per il completamento delle opere previste in progetto e non realizzate.

Visto inoltre che per il completamento del programma edilizio della lottizzazione di che trattasi, restano da edificare due lotti, il numero 7 di metri quadrati 2920 ed il lotto 8 di metri quadrati 1130, che nel progetto approvato prevedono rispettivamente una cubatura edificabile di metri cubi 12.596 per il lotto numero 7, e metri cubi 5.000 per il lotto n.8, e che rappresentano l'oggetto della presente perizia

Specificato che dal punto di vista urbanistico la durata di una lottizzazione, così come stabilito dalla L. 1150/42, è decennale e che ad oggi è ampiamente scaduta, ma che la corrente giurisprudenza stabilisce per i lotti non edificati all'interno di comparti di lottizzazione scadute, la possibilità edificatoria permane applicando indici e parametri della lottizzazione stessa.

Preso atto di tutto quanto sopra, si ritiene quindi che **i due lotti identificati con il numero 7 particella n.861 di metri quadrati 2920 e cubatura realizzabile di metri cubi 12.596 e lotto numero 8 particella n.871 di metri quadrati 1.130 e cubatura realizzabile di metri cubi 5.000**, possano essere attualmente comunque edificati applicando gli indici e parametri della su menzionata lottizzazione ancorché scaduta. Il fatto che, come detto sopra, il programma edilizio della lottizzazione in essere non è stato concluso, e che quindi il comune, oltre all'acquisizione del terreno della particella n. 46, da destinare a standard, potrebbe pretendere, da parte dei futuri proprietari dei due lotti oggetto della presente, le somme, necessarie per il completamento delle opere, in quantità percentuali alle cubature realizzabili.

In alternativa, e questa potrebbe essere la soluzione più percorribile, si potrebbe scegliere di dirimere la questione scindendo il completamento dell'intera

lottizzazione con una procedura facente capo al comune ed alla precedente proprietà, e trattando l'edificabilità dei due lotti considerandoli alla stregua di lotti completamente a cui applicare per intero il contributo di costruzione previsto dalla legge, esonerandoli dalle vicende giudiziarie di recupero delle somme cui sopra si è fatto cenno.

Come detto, quest'ultima scelta potrebbe essere la più fattibile anche riguardo alla esigenza pubblica di poter completare un comparto edilizio nella zona urbana di Casette Verdini.

Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 860 (catasto terreni), qualita/classe SEM.2, superficie 3365, reddito agrario 21,72 €, reddito dominicale 15,64 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 46 particella 861 (catasto terreni), qualita/classe SEM.2, superficie 2920, reddito agrario 18,85 €, reddito dominicale 13,57 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 46 particella 871 (catasto terreni), qualita/classe SEM.2, superficie 1130, reddito agrario 7,29 €, reddito dominicale 5,25 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Fondiaria (Sf)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area edificabile p.lla 861 - lotto n.7	2.920,00	x	100 %	=	2.920,00
area edificabile p.lla 871 - lotto n.8	1.130,00	x	100 %	=	1.130,00
area da cedere p.lla 860	3.365,00	x	100 %	=	3.365,00
Totale:	7.415,00				7.415,00

QUANTIFICAZIONE DEI DATI DI PROGETTO						
LOTTO N.	SUP. LOTTO mq	VOL. MAX. EDIF. F.T. mq	H. MAX. P.T. m	N. PIANI F.T.	DESTINAZIONI D'USO	
1	1.300	1.300	8,50	2 + sottotetto abitabile	Residenziale	
2	1.020	1.300	8,50	2 + sottotetto abitabile	Residenziale	
3	830	1.300	8,50	2 + sottotetto abitabile	Residenziale	
4	625	1.300	8,50	2 + sottotetto abitabile	Residenziale	
5	625	1.300	8,50	2 + sottotetto abitabile	Residenziale	
6	870	1.400	8,50	2 + sottotetto abitabile	Residenziale	
7	2.920	12.596	15,50	5	Residenziale Commerciale	
8	1.130	5.000	15,50	5	Residenziale Commerciale	
9	1.510	3.000	11,50	3 + sottotetto abitabile	Residenziale	
10	1.000	5.000	15,50	5	Residenziale Commerciale	
11	1.280	3.000	11,50	3 + sottotetto abitabile	Residenziale	
12	1.130	2.900	11,50	3 + sottotetto abitabile	Residenziale	
13	1.080	2.900	11,50	3 + sottotetto abitabile	Residenziale	
14	810	2.200	11,50	3 + sottotetto abitabile	Residenziale	
15	1.260	3.000	11,50	3 + sottotetto abitabile	Residenziale	
16	1.040	3.000	11,50	3 + sottotetto abitabile	Residenziale	
17	1.090	3.000	11,50	3 + sottotetto abitabile	Residenziale	
TOTALE	19.330	51.496				

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore del fondo viene determinato per confronto diretto con altri fondi simili venduti all'interno della lottizzazione. In particolare, si fa riferimento a un atto di compravendita più recente, risalente al 2007, contratto presso il Notaio Lino Valori in data 04/07/2007 e registrato presso la Conservatoria di Macerata al reg. gen. n° 11655 e reg. part. n° 7065, dove si evince il valore a corpo del lotto edificabile residenziale.

Sulla base della potenzialità edificatoria di detto lotto, si è determinato un prezzo di € 133,00/mc. Considerato che dal 2007 ad oggi, da quanto riscontrabile non vi è stata più alcuna compravendita di lotti, c'è stato di conseguenza un deprezzamento costante delle aree edificabili residenziali nella zona interessata.

Inoltre, da una ricerca effettuata sulle richieste di vendita in questo periodo per lotti simili comparabili a quello compravenduto nel 2007, il prezzo richiesto è di € 85,00/mc. Si osserva che i lotti in questione hanno una potenzialità edificatoria importante e non sono equiparabili ai lotti sopra riportati.

Il calcolo non si basa sulla superficie fondiaria, ma sulla potenzialità edificatoria massima per ogni lotto in mc, così come determinato nel progetto di lottizzazione e riportato nella tabella soprastante.

Si determina il valore dell'area mediante il seguente calcolo:

- LOTTO N.7: superficie mq 2.920, volume max edificabile mc 12.596;
- LOTTO N.8: superficie mq 1.130, volume max edificabile mc 5.000;

La potenzialità edificatoria realizzabile sui lotti 7-8 è di mc 17.596.

Il valore medio ricercato nell'anno 2007 per un lotto di mc 3.000 era di € 133,00/mc (atto di compravendita), mentre il valore medio ricercato nell'anno 2025 per un lotto di mc 3.100 è di € 85,00/mc (offerta di mercato comparabile).

Si stima un valore medio attuale di € 68,00/mc, calcolato come € 85,00/mc – 20% (riduzione percentuale per maggiore volume disponibile).

Il valore finale complessivo dei lotti n. 7-8 è quindi $mc\ 17.596 \times €\ 68,00/mc = €\ 1.196.528,00$.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.196.528,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.196.528,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.196.528,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di POLLENZA

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	terreno residenziale	7.415,00	0,00	1.196.528,00	1.196.528,00
				1.196.528,00 €	1.196.528,00 €

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: **€. 1.196.528,00**

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: **€. 1.196.528,00**

data 11/03/2025

il tecnico incaricato
Francesco Sancricca