



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

150/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ISEO SPV SRL



GIUDICE:

Dott.ssa Di Gennaro Filomena

CUSTODE:

Avv.to Recanati Barbara

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Montironi

CF:MNTRRT58A28F482D

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) Via Einaudi, 168

telefono: 0733773422

email: info@studiomontironi.eu

PEC: roberto.montironi1@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 150/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a POTENZA PICENA Via Galiziano 8, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **196,20** mq per la quota di 1/1 di piena propriet

L'immobile oggetto della presente perizia è ricompreso in un edificio residenziale cielo-terra, facente parte di un aggregato con due lati liberi, in linea con la facciata principale prospettante su Via Galiziano, in zona centro storico del Comune di Potenza Picena. L'accessibilità è esclusivamente pedonale per la presenza di una scalinata che collega Via della liberta al centro Corso Vittorio Emanuele.

Trattasi di un edificio storico il quale è stato completamente ristrutturato nell'anno 2000. L'attuale configurazione planimetrica corrisponde nella sagoma alla mappa catastale in atti dal 31/05/2000

La zona è centrale e sono presenti tutti i servizi essenziali, i parcheggi seppur limitati sono presenti a poca distanza dall'abitazione.

L'edificio per la sua posizione gode di una normale esposizione e luminosità nonchè dal terrazzino al piano terzo si può godere di una panoramica sul centro storico.

L'edificio esteriormente è stato completamente risanato sia nel paramento murario che nelle cornici degli infissi e cornicione rendendo allo stato attuale un gradevole aspetto in linea con la normativa architettonica del centro storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo, Secondo e Terzo sottotetto, scala Accesso diretto da Via Galiziano, ha un'altezza interna di variabile da 2,50 a 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 496 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Galiziano n. 8, piano: Terra, Primo, Secondo e Terzo, [REDACTED]

Coerenze: Via Galiziano a Est, particella 495 a Nord, Particella 508 a Sud, corte esclusiva part.493 sub_2 a Ovest.

Particella graffata con 508 sub_2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



| | |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 196,20 m ² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m ² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 182.013,40 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 182.013,40 |
| Data della valutazione: | 18/11/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

[REDACTED]

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** cancellata, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ipoteca **legale**, stipulata il 21/11/2018 a firma di agenzia entrata [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2000 a firma di Notaio Valori Lino ai nn. 53224 di repertorio, iscritta il 17/06/2020 a Macerata ai nn. 5867/768, [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 26/07/2000 a firma di Notaio Lino Valori ai nn. 53224/6342 di repertorio, iscritta il 27/07/2000 a Macerata ai nn. 9782/1885, [REDACTED]

[REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/07/2023 a firma di UNEP-TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 2068 di repertorio, trascritta il 05/10/2023 a Macerata ai nn. 14310/10797 [REDACTED]

[REDACTED]

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:

[REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]



Diritto di proprietà in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile in oggetto è ubicato nel centro storico del Comune di Potenza Picena la cui edificazione è di remota datazione, fa parte del nucleo storico del Comune originariamente "Monte Santo" e dal 1862 con l'attuale nome. Trattasi di un corpo di fabbrica in adiacenza ad altri edifici su due lati, con affaccio della facciata principale su Via Galiziano e la facciata opposta lato ovest su di un cortile di minime dimensioni accessibile dal piano terra. Ai fini urbanistici l'immobile è individuato e normato nel vigente piano di recupero del centro storico all'art. 12, sigla "R1". Nello specifico la normativa prevede la "Ristrutturazione parziale" permettendo la conservazione delle principali caratteristiche tipologiche formali e strutturali dell'edificio.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **Concessione n. 88 PRAT.103/99**, [REDACTED] per lavori di RISTRUTTURAZIONE PARZIALE DELL'EDIFICIO, presentata il 17/04/1999 con il n. 7236 di protocollo di protocollo, rilasciata il 05/07/1999 con il n. 88 di protocollo.

Trattasi di ristrutturazione dell'immobile con deroghe concesse in fase di rilascio della concessione edilizia come da art. 80 comma 9 del R.E.T. per le superfici finestrate ed altezze minime dei locali.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Presa d'atto con D.C.C. n. 12 del 20/04/2018, l'immobile ricade in zona Centro Storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano Particolareggiato del centro storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si segnala inoltre che l'immobile accede dal piano terra ad un cortiletto interne di limitate dimensioni



circa mq. 24 censito al foglio28 part. 493 sub_2 intestato all'esecutato con la qualifica di area urbana ma non facente parte della procedura.esecutiva in essere.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il riscontro effettuato con la pratica edilizia presente in atti nel Comune di Potenza Picena per la ristrutturazione dell'edificio e lo stato di fatto rilevato al sopralluogo, evidenzia la realizzazione al piano terra del locale WC e l'utilizzo dello stesso non conforme alla destinazione per la presenza dello studio privato, Il ripristino della destinazione non comporta oneri in quanto basta cessarne l'utilizzo attuale, mentre per il locale WC è necessaria la regolarizzazione con una SCIA a sanatoria. (normativa di riferimento: DPR 380/01 Testo unico dell'edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA per regolarizzare la realizzazione del vano WC al piano terra.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- SCIA a sanatoria : € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



COMUNE DI POTENZA PICENA
 C.A.P. 00181 PROVINCIA DI MARCHESI S.p.A. 100.000.000

SI PRECISA INOLTRE CHE IL PIANO SOTTOTETTO NON E' ABITABILE.
 NON CONIARE SO SOHMA FOMASIO E SI PRECISA CHE LE ACQUE SERRIE
 DEVONO ESSERE ALLONTANATE E SMALITE NEL RISETTO DELLA SERRIVA
 VICINE.

SI FA PRESENTE CHE IN FASE DI REALIZZAZIONE SOVRANO ESERCE
 RISPETTARE LE NORME PREVISTE DAL D.M. 01/07/1975, DAL R.E.T., DALLA
 L. 21/1/76, DALLA L. 12/1/80 E DAL D.M. 7/6/89.

Visti gli strumenti urbanistici comunali vigenti;
 Visto il Regolamento edilizio Comunale;
 Visto il P.P.S.U. approvato dal Consiglio Regionale con atto n. 197
 del 2 novembre 1987;

Richiamato l'obbligo di uniformarsi alle seguenti
 PRESCRIZIONI ED AVVERTENZE GENERALI:

1) Il rilascio della concessione non vincola il Comune nei confronti
 del richiedente in ordine a quei lavori che il Comune stesso
 intendesse eseguire per migliorare le condizioni igieniche, di
 viabilità e dei servizi ecc., delle strade e piazze del territorio
 comunale ed in conseguenza dei quali il concessionario non potrà
 prendere alcuna tempesta o indennità senza questo essere disposto
 da leggi o regolamenti.

2) La presente Concessione viene rilasciata ed è da ritenersi valida
 sotto la specifica condizione che i disegni e tutti gli altri
 elaborati di progetto corrispondano a verità. In caso contrario essa è
 da ritenersi nulla e di nessun effetto.

3) Il concessionario, il direttore dei lavori e l'autore dei lavori
 sono in concorso responsabili della osservanza delle disposizioni
 legislative e regolamentari in materia e delle prescrizioni di cui alla
 presente concessione come pure per tutto quanto riguarda la buona
 condotta dei lavori, prevenzione infortuni, danni a cose e a terzi,
 ecc.

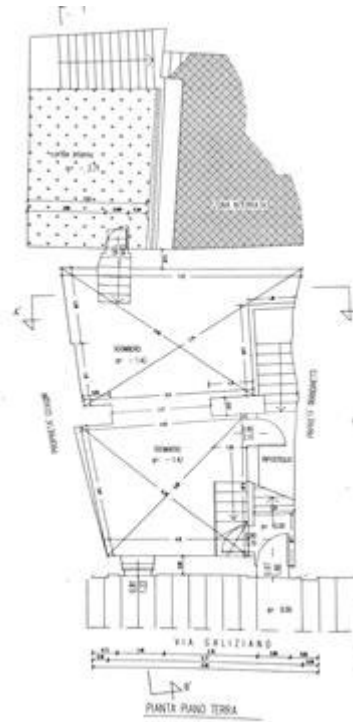
4) La Concessione viene rilasciata sotto la condizione che prima
 dell'inizio dei lavori vengono richiesti all'ufficio tecnico comunale
 gli allineamenti ed i livelli ai quali devono essere subordinati i
 lavori stessi. E' fatto obbligo di denunciare per iscritto all'ufficio
 tecnico comunale l'inizio e l'avvenuta ultimazione dei lavori.

5) Al concessionario è fatto obbligo di ripianare tutti i danni alle
 strade comunali e loro alligatore e pertinenze derivanti dalla opera da
 effettuare come pure richiedere permessi per accessi provvisori.

6) I punti di servizio non devono mai oltrepassare la larghezza dei
 marciapiedi ed avere tutti i requisiti per garantire l'incolumità dei
 lavoratori ed impedire la caduta dei materiali; devono essere
 predisposti le segnalazioni regolamentari, sia diurne che notturne e
 quantaltro occorre onde impedire il verificarsi di incidenti. Il luogo
 destinato all'opera deve essere recintato con adatto laccio i lati
 prospicienti la via o spazi pubblici.

7) Quando si rende necessaria l'occupazione temporanea di spazi ed
 aree non può essere posto mano ai lavori prima che l'occupazione sia
 stata autorizzata ed effettuato il pagamento della relativa tassa e
 diritto al Comune.

8) E' stato fatto obbligo di richiedersi per iscritto la visita di
 verifica per ottenere il certificato di abitabilità/abitabilità non
 appena la costruzione sarà ultimata in ogni sua parte, comprese le
 rifiniture esterne. Per i fabbricati costruiti in comune secondo l'
 abitabilità/abitabilità non potrà rilasciarsi se non dopo la

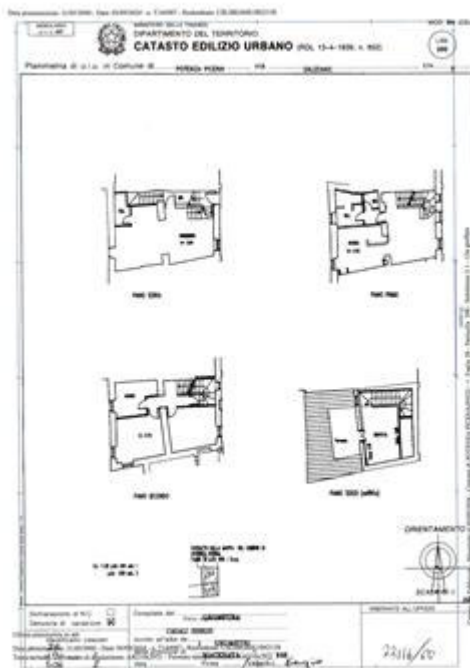


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: regio Decreto 13/04/1939 n.652 e DPR 23/03/1998 n. 138 e smi)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
(normativa di riferimento: DM 37/2008)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN POTENZA PICENA VIA GALIZIANO 8, QUARTIERE CENTRO STORICO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POTENZA PICENA Via Galiziano 8, quartiere Centro Storico, della superficie commerciale di **196,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

L'Immobilie oggetto della presente perizia è ricompreso in un edificio residenziale cielo-terra, facente parte di un aggregato con due lati liberi, in linea con la facciata principale prospettante su Via Galiziano, in zona centro storico del Comune di Potenza Picena. L'accessibilità è esclusivamente pedonale per la presenza di una scalinata che collega Via della liberta al centro Corso Vittorio Emanuele.

Trattasi di un edificio storico il quale è stato completamente ristrutturato nell'anno 2000. L'attuale configurazione planimetrica corrisponde nella sagoma alla mappa catastale in atti dal 31/05/2000

La zona è centrale e sono presenti tutti i servizi essenziali, i parcheggi seppur limitati sono presenti a poca distanza dall'abitazione.

L'edificio per la sua posizione gode di una normale esposizione e luminosità nonchè dal terrazzino al piano terzo si può godere di una panoramica sul centro storico.

L'edificio esteriormente è stato completamente risanato sia nel paramento murario che nelle cornici degli infissi e cornicione rendendo allo stato attuale un gradevole aspetto in linea con la normativa architettonica del centro storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, Primo, Secondo e Terzo sottotetto, scala Accesso diretto da Via Galiziano, ha un'altezza interna di variabile da 2,50 a 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 496 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 7,5 vani, rendita 503,55 Euro, indirizzo catastale: Via Galiziano n. 8, piano: Terra, Primo, Secondo e Terzo [REDACTED]

[REDACTED]



[REDACTED]
[REDACTED] 2

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata, Civitanova Marche, Porto Recanati). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Localizzazione Generale



Localizzazione particolare

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio ubicato in centro storico, la cui costruzione nell'assetto attuale è databile presumibilmente agli inizi del 1900; L'edificio mantenendo la sagoma originaria è stato oggetto di ristrutturazione totale nell'anno 2000 ed autorizzato con concessione edilizia n. 88 del 05/07/1999. Tale intervento ha comportato una riqualificazione globale sia sotto il profilo funzionale sia sotto il profilo estetico, mantenendo comunque quelle che erano le caratteristiche principale dei prospetti lato est su Via Galiziano ed Ovest sul cortile interno. Strutturalmente l'intervento è stato finalizzato anche ad un miglioramento strutturale della muratura e dei solai di piano compresa la copertura sostituiti completamente con una struttura laterocementizia. All'interno è stata eseguita una redistribuzione dei vani in modo da rendere più funzionale la residenza, anche l'impiantistica è stata completamente rifatta.

L'accesso unico avviene da Via Galiziano su una scala interna che collega verticalmente tutti i piani. Il piano terra leggermente ribassato rispetto a Via Galiziano ha una destinazione a magazzino/deposito, come si riscontra negli elaborati di progetto, in effetti utilizzato a studio privato.



Trattasi di unico vano della superficie utile di mq. 39.00 circa e presenta una pavimentazione in ceramica, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro-camera, impianto di riscaldamento a radiatori. A servizio del piano un locale WC, privo di infisso, completo di sanitari e doccia con pavimentazione e rivestimento in ceramica. annesso a tale piano un cortiletto intercluso al quale si accede dalla porta-finestra lato ovest.

Il piano primo ad uso residenziale, collegato alla scala interna pavimentata in ceramica, è utilizzato a soggiorno per una superficie utile di mq. 21,00 e cucina per una superficie utile di mq. 16,00, le due zone distinte sono separate da una parete ad arco il tutto è ottimamente rifinito con materiali di buona qualità, la pavimentazione è in ceramica come pure il rivestimento della cucina, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro-camera, impianto di riscaldamento a termosifone, impianto elettrico ed idraulico con acqua calda e fredda prodotta da caldaia murale alimentata a gas-metano. Su tale piano è presente un bagno della superficie di mq. 7.00 completo di sanitari e doccia, pavimentazioni e rivestimenti in ceramica, affiancato al bagno un piccolo ripostiglio.

Il piano secondo sempre ad uso residenziale e collegato dalla scala interna pavimentata in legno, ed adibito a camere da letto. Le due camere hanno una superficie utile rispettivamente di mq. 15,00 con finestra ed affacci su Via Galiziano e mq. 15,70 con due infissi in affaccio nella parte posteriore. Entrambe presentano una pavimentazione in parquet di buona qualità, pareti intonacate e tinteggiate, infissi esterni in legno con vetro-camera, impianto elettrico ed impianto di riscaldamento a radiatori, infissi interni in legno tamburato. E' presente un bagno a servizio del piano completo di sanitari e con vada da bagno, dotato di finestra, pavimentazione e rivestimento alle pareti in ceramica.

Il piano terzo è il sottotetto ad uso soffitta della superficie utile di mq. 16.00 con annesso terrazzino della superficie di mq. 10,00 dal quale si gode il panorama sul centro storico. La pavimentazione in parquet come anche la scala di accesso.

Trattasi di un immobile in generale di buona qualità sapientemente ristrutturato con attenzione alla scelta della qualità dei materiali.



Piano Terra



Soggiorno P1



Cucina P1



Bagno P1





Camera P2



Bagno P2

CLASSE ENERGETICA:

[101,40 KWh/m²/anno]

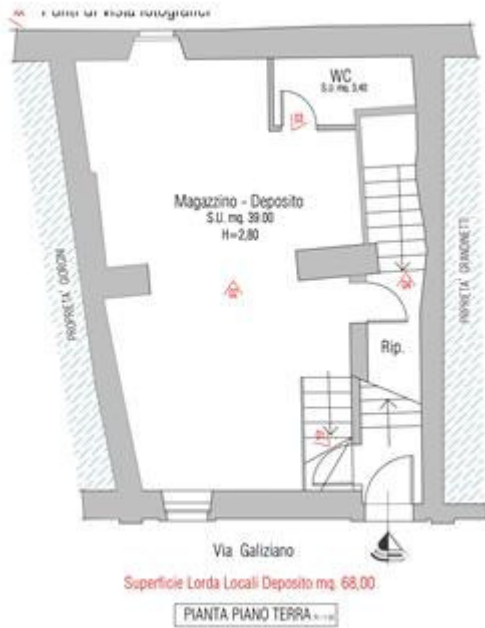
Certificazione APE N. 20241118-043043-43275 registrata in data 18/11/2020

CONSISTENZA:

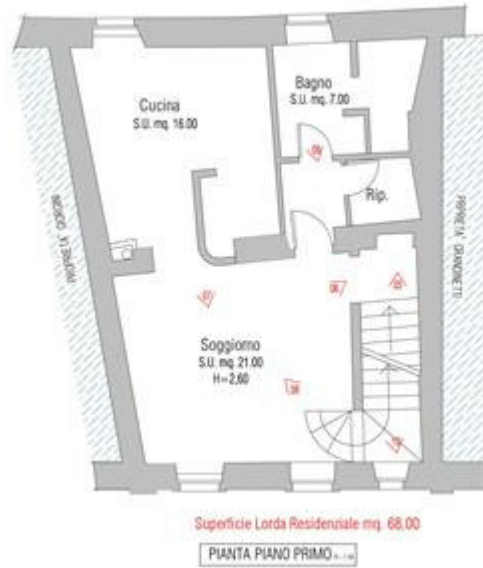
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|----------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| Piano Terra | 68,00 | x | 60 % | = | 40,80 |
| Piano Primo | 68,00 | x | 100 % | = | 68,00 |
| Piano Secondo | 68,00 | x | 100 % | = | 68,00 |
| Piano Terzo soffitta | 36,00 | x | 40 % | = | 14,40 |
| Terrazzo piano terzo | 10,00 | x | 50 % | = | 5,00 |
| Totale: | 250,00 | | | | 196,20 |

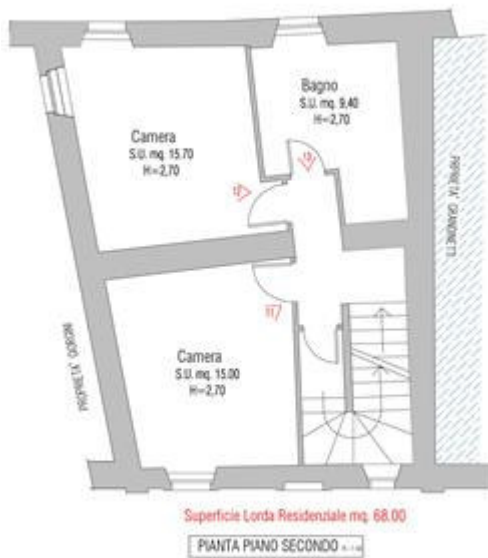




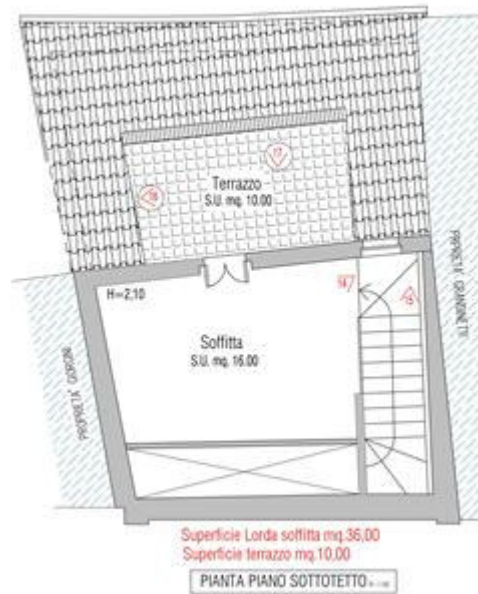
PIANO TERRA



PIANO PRIMO



PIANO SECONDO



PIANO TERZO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



di Valutazione.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/11/2024

Fonte di informazione: Portale immobiliare.it

Descrizione: Edificio da cielo a terra composto da cinque vani piu accessori

Indirizzo: Via Tripoli 56

Superfici principali e secondarie: 356

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 330.000,00 pari a 926,97 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 313.500,00 pari a 880,62 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/11/2024

Fonte di informazione: Portale immobiliare.it

Descrizione: Fabbricato da cielo a terra di 5 vani piu accessori

Indirizzo: Via Santa Croce

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 125.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 118.750,00 pari a 791,67 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/10/2024

Fonte di informazione: Portale Immobiliare.it

Descrizione: Fabbricato da cielo a terra composto da 4 vani piu accessori

Indirizzo: non specificato

Superfici principali e secondarie: 96

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 989,58 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 90.250,00 pari a 940,10 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento applicato alla valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA), ossia il procedimento di stima del prezzo di mercato attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili di cui si conoscono i prezzi di vendita. Sostanzialmente



il MCA è una procedura sistematica di comparazione applicata alla stima degli immobili in base alle loro caratteristiche tecnico-economiche.

Per l'analisi estimativa della superficie principale è stata considerata la superficie esterna lorda del fabbricato (SEL), intesa come area delimitata dagli elementi perimetrali verticali, misurata esternamente su ciascun piano fuori terra o entro terra alla quota convenzionale di ml. 1,50 dal pavimento. Gli immobili di confronto sono quelli sopra riportati e desunti da una ricerca di mercato mediante annunci immobiliari di appartamenti in vendita nella zona e nello stesso segmento di mercato.

TABELLA DEI DATI

| Caratteristiche: | CORPO | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|---------------------------|--------|---------------|---------------|---------------|
| Prezzo | - | 313.500,00 | 118.750,00 | 90.250,00 |
| Consistenza | 196,20 | 356,00 | 150,00 | 96,00 |
| Data [mesi] | 0 | 0,00 | 0,00 | 2,00 |
| Prezzo unitario | - | 926,97 | 833,33 | 989,58 |
| Stato di manutenzione | 6,00 | 6,00 | 5,00 | 6,00 |
| Servizi igienico sanitari | 3,00 | 3,00 | 3,00 | 2,00 |
| Localizzazione | 6,00 | 6,00 | 6,00 | 6,00 |

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

| Caratteristiche: | Indice mercantile | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|---------------------------|---------------------|---------------|---------------|---------------|
| Data [mesi] | 0,08 | 261,25 | 98,96 | 75,21 |
| Prezzo unitario | prezzo medio minimo | 791,67 | 791,67 | 791,67 |
| Stato di manutenzione | | 30.000,00 | 30.000,00 | 30.000,00 |
| Servizi igienico sanitari | | 7.000,00 | 7.000,00 | 7.000,00 |
| Localizzazione | 10 % | 31.350,00 | 11.875,00 | 9.025,00 |

TABELLA DI VALUTAZIONE

| Caratteristiche: | | COMPARATIVO 1 | COMPARATIVO 2 | COMPARATIVO 3 |
|---------------------------|--|-------------------|-------------------|-------------------|
| Prezzo | | 313.500,00 | 118.750,00 | 90.250,00 |
| Data [mesi] | | 0,00 | 0,00 | 150,42 |
| Prezzo unitario | | -126.508,33 | 36.575,00 | 79.325,00 |
| Stato di manutenzione | | 0,00 | 30.000,00 | 0,00 |
| Servizi igienico sanitari | | 0,00 | 0,00 | 7.000,00 |
| Localizzazione | | 0,00 | 0,00 | 0,00 |
| Prezzo corretto | | 186.991,67 | 185.325,00 | 176.725,42 |



| | | | | |
|-------------------------------------------|-------|---|--|-------------------|
| Valore corpo (media dei prezzi corretti): | | | | 183.014,03 |
| Divergenza: | 5,49% | < | | 6% |

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 196,20 | x | 932,79 | = | 183.013,40 |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|-------------------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 183.013,40 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 183.013,40 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento applicato alla valutazione immobiliare è il market comparison approach (MCA). La ricerca di mercato è stata condotta ricercando annunci di vendita sui principali portali immobiliari per immobili nello stesso segmento 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 Potenza Picena, agenzie: Annunci portali immobiliari in rete

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 | 196,20 | 0,00 | 183.013,40 | 183.013,40 |
| | | | | 183.013,40 € | 183.013,40 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il concetto di comoda divisibilità di un immobile (detenuto in comproprietà o in comunione fra più soggetti) a cui fa riferimento il codice civile (articolo 720) postula, sotto l'aspetto strutturale, che il frazionamento del bene sia attuabile



mediante determinazione di quote concrete suscettibili di autonomo e libero godimento che possano formarsi senza dover fronteggiare problemi tecnici eccessivamente costosi e, sotto l'aspetto economico-funzionale, che la divisione non incida sull'originaria destinazione del bene e non comporti un sensibile deprezzamento del valore delle singole quote rapportate proporzionalmente al valore dell'intero, tenuto conto della normale destinazione ed utilizzazione del bene stesso.

Nel caso in oggetto non necessita la valutazione della comoda divisibilità in quanto unica proprietà.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 182.013,40

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: €. 182.013,40

data 18/11/2024

il tecnico incaricato
Roberto Montironi

