

promossa da:



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

155/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Filomena Di Gennaro

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/04/2026

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Pettinari

CF:PTTLNZ76A04L366I

con studio in TREIA (MC) P.zza Arcangeli, 6

telefono: 3383038299

email: lorpettinari@tiscali.it

PEC: lorenzo.pettinari@geopec.it

tecnico incaricato: Lorenzo Pettinari

Pagina 1 di 12

Firmato Da: LORENZO PETTINARI Enesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 49373da05469e34384939293f652f449



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 155/2025

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a POTENZA PICENA C/da Varco 33, della superficie commerciale di 94,58 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Appartamento al piano primo e secondo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, scala D, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 793 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA VARCO n. 33, piano: S1-1 - 2, intestato _____, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 08/02/2011 Pubblico ufficiale VALORI Repertorio n. 115372 - VERIFICA MODELLO UNICO 1365/11 Voltura n. 1595.1/2011 - Pratica n. MC0081444 in atti dal 11/03/2011

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B box singolo a POTENZA PICENA C/da Varco 33, della superficie commerciale di 20,91 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà, ____
Garage al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala D, ha un'altezza interna di 2,48. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 793 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 18,44 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA VARCO n. 33, piano: S1, intestato a _____, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 08/02/2011 Pubblico ufficiale VALORI Repertorio n. 115372 - VERIFICA MODELLO UNICO 1365/11 Voltura n. 1595.1/2011 - Pratica n. MC0081444 in atti dal 11/03/2011

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,49 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:	€. 149.634,80
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.634,80



Data di conclusione della relazione:

09/04/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

i beni stimati sono stati oggetto di accesso forzoso eseguito in data 18/03/2026 con il curatore fallimentare.

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: *Nessuna.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 16/12/2010 a firma di Notaio Valori Lino ai nn. Rep. 115256/11510 di repertorio, iscritta il 17/12/2010 a Macerata ai nn. Reg. Part. 3960 Reg. Gen. 18052, a favore di _____ ro _____ derivante da 0168 CONCESSIONE A GARANZIA _____

Importo ipoteca: € 180.000,00.

Importo capitale: € 90.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 18/10/2025 a firma di UNEP TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. Rep. 3132 di repertorio, trascritta il 03/11/2025 a Macerata ai nn. Reg. Part. 12490 Reg. Gen. 16619, a favore di _____ contro _____ derivante da 726 VERBALE DI 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:

€ 573,79



Millesimi condominiali:	Tabella A 76,775
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	Tabella B3 scala D
	464,255
	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.418,33

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/12/2010), con atto stipulato il 16/12/2010 a firma di Notaio Valori Lino ai nn. Rep. 115255/11509 di repertorio, trascritto il 17/12/2010 a Macerata ai nn. Reg. Gen. 18051 Reg. Part. 11269.
Atto di rettifica Notaio Valori Lino del 8/2/2011 Rep. 115372/11598 trascritto a Macerata il 14/02/2011 Reg. Gen. 2247 Reg. Part. 1365

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/09/2005 fino al 16/12/2010), con atto stipulato il 01/09/2005 a firma di Notaio Valori Lino ai nn. Rep. 101863/8805 di repertorio, trascritto il 02/09/2005 a Macerata ai nn. Reg. Gen. 13439 Reg. Part. 8051

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 52/06 e successive varianti, intestato a **Lavori di Realizzazione edificio di civile abitazione**, presentata il 11/02/2006 con il n. 2475 di protocollo, rilasciata il 21/09/2006 con il n. 171 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività N. 254/09 e successive varianti, intestata a **Lavori di Variante al permesso di costruire**, presentata il 10/07/2009 con il n. 15050 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia di Inizio Attività N. 368/09, intestata a **Lavori di Variante per completamento opere esterne ed interne**, presentata il 02/11/2009 con il n. prot. 20883 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Domanda del Certificato di Agibilità N. 368/2009 e successive varianti, intestata a **Lavori di Variante per completamento opere esterne ed interne**, presentata il 20/07/2010 con il n. prot. 15050 del di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 40 del 02/11/2018, l'immobile ricade in zona B4 -Zona di completamento



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Aumento volumetrico nel piano secondo con destinazione soffitta, dovuto a minor spessore del pacchetto solaio-massetto-pavimento in loco rispetto a quanto assentito; tale difformità comporta maggiori altezze interne dei locali con la massima superiore a ml. 1,50. Il locale individuato come w.c. viene utilizzato come ripostiglio/locale alloggiamento caldaia. Nel garage al piano interrato diverso posizionamento della porta d'ingresso (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per il piano secondo (soffitta) mediante la rimessa in pristino delle altezze. Per il piano primo e il garage al piano interrato C.I.L.A. postuma ai sensi dell'art. 6 D.P.R. 380/2001.

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

Costi di regolarizzazione:

- Messa in pristino e Cila postuma: €10.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa rappresentazione grafica di cui alle difformità edilizie. (normativa di riferimento: Doc. Fa.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Doc. Fa. in variazione

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale compresi diritti: €2.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN POTENZA PICENA C/DA VARCO 33

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a POTENZA PICENA C/da Varco 33, della superficie commerciale di **94,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al piano primo e secondo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, scala D, ha un'altezza interna di 2,71. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 793 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: CONTRADA VARCO n. 33, piano: S1-1 - 2, intestato a ¹ _____ vante da VOLTURA D'UFFICIO del 08/02/2011 Pubblico ufficiale VALORI Repertorio n. 115372 - VERIFICA MODELLO UNICO 1365/11 Voltura n. _____



1595.1/2011 - Pratica n. MC0081444 in atti dal 11/03/2011

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

★★★★★

panoramicità:

★★★★★

livello di piano:

★★★★★

stato di manutenzione:

★★★★★

DESCRIZIONE DELL'AGILITÀ:

Il fabbricato nel quale sono inseriti l'appartamento ed il garage oggetto di perizia, è sito nel comune di Potenza Picena in Contrada Varco n. 33, si sviluppa su 3 piani fuori terra (piano secondo soffitte) ed un interrato rispettivamente occupati da quattordici unità abitative quattordici garage e tre locali di deposito; l'immobile, edificato in forza del Permesso di Costruire n. 171 del 21/09/2006 (pratica edilizia 52/06), successive Varianti Denuncia di Inizio attività prot. 13626 del 10/07/2009 (pratica edilizia n. 254/09) e Denuncia di Inizio Attività prot. 20883 del 02/11/2009 (pratica edilizia n. 368/09), è catastalmente distinto al foglio 18 part. 793 ed ubicato nella zona periferica a nord-est del centro storico, distante da esso poco meno di due chilometri in linea d'aria, è quindi possibile raggiungerlo con facilità ed usufruire dei vari servizi che offre quali market, negozi, banche, poste ecc. .

L'appartamento in oggetto, si estende nella porzione nord-est della palazzina al piano primo e secondo ed è catastalmente distinto con il sub. 23 (cat. A/3, clas. 3, cons. vani 4,5, sup. cat. totale mq 93, rend. € 302,13), l'accesso avviene mediante corte comune e scala interna comune (sub. 1 e 5), la corte pavimentata, è recintata con muretto in calcestruzzo e cancello e balaustra in ferro.

L'unità, di circa mq. 72,80 e con altezza di ml. 2,71 circa, è costituita dall'ingresso-soggiorno comunicante con la cucina e con il disimpegno attraverso il quale si accede alle due camere, di cui una singola, ed una matrimoniale, adiacente a quest'ultima c'è il bagno, completa l'unità abitativa un piccolo ripostiglio dove alloggia la caldaia. L'abitazione dispone di tre balconi al piano primo per una superficie complessiva di mq. 11,95 circa, un terrazzo piastrellato e una soffitta priva di massetto e pavimento con altezza compresa tra ml. 0,33 circa e ml. 1,63 circa al piano secondo. Il terrazzo ha una superficie di mq. 21,04 circa e la soffitta di mq. 51,77 circa. Da precisare che il terrazzo dispone di una splendida veduta e sovrastante è installato un pergolato in legno di dimensioni in pianta di ml. 2,58 per ml. 2,58 circa.

L'abitazione, costruita tra l'anno 2006 e l'anno 2010 si presenta esternamente ed internamente in un buono stato di conservazione, le stanze sono tutte ben illuminate ed areate, gli infissi interni ed esterni sono in legno, la pavimentazione in cucina ed in bagno in ceramica così



come le piastrelle.

Per quanto riguarda gli impianti tecnologici quali idrico, elettrico ed adduzione gas, tutti risultano conformi alle normativa di riferimento come da "Dichiarazioni di Conformità" allegate alla Richiesta di Agibilità prot. n. 15050 del 20/07/2010; si precisa che il riscaldamento è alimentato a gas metano e costituito da caldaia e radiatori in alluminio.

CLASSE ENERGETICA:



[180,67 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. Prot. 0486955|08/04
/2026|R_MARCHE|GRM|FRC|A|440.110.30/2022/FRC/17 del
08/04/2026 registrata in data 08/04/2026

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	72.80	x	100 %	=	72,80
balconi	12.04	x	25 %	=	3,01
soffitta	51.75	x	20 %	=	10,35
terrazzo	21.05	x	40 %	=	8,42
Totale:	157,64				94,58

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/03/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 66/2006

Descrizione: diritti di piena proprietà su villa unifamiliare della superficie di mq. 161,95 sita in zona periferica di Potenza Picena, C.da Santa Cassella n. 13., 1

Indirizzo: Contrada Santa Cassella, 13 Potenza Picena, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 142.275,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 199.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 189.700,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 194.00 m



Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/03/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 179/2016

Descrizione: DIRITTI DI PIENA PROPRIETA' PER LA QUOTA 1/1 DI APPARTAMENTO SITO IN POTENZA PICENA, C.DA VARCO, 1

Indirizzo: Contrada Varco , 17 Potenza Picena, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 103.861,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 42.542,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 210.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/03/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 35/2011

Descrizione: Diritti di piena proprietà su appartamento di civile abitazione e locale autorimessa facenti parte di fabbricato residenziale siti nel Comune di Potenza Picena (MC) alla Via Varco n. 17, 1

Indirizzo: Via Vareo, 17 Potenza Picena, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 200.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 97.500,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 210.00 m

Numero Tentativi: 5

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/10/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 3/2023

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano facente parte di complesso di tre corpi residenziali da cielo a terra sito a Potenza Picena in Via Piana 51/A, costituita da appartamento di civile abitazione ai piani terra e primo, della superficie commerciale di mq.65,77, con corte esclusiva, distinta al Catasto Fabbricati del detto Comune al foglio 17 part.567 sub 30 (ex sub 25 ex sub 7), z.c.1. cat.A/3. cl.3, vani 4, R.C. €.268,56, Via Piana n.51/A piano T. Immobile costruito nel 2004. , 1

Indirizzo: Via Piana, 51/A Potenza Picena, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 6.000.000,00 pari a 0,00 Euro/mq



Valore Ctu: 59.164,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 59.164,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 573.00 m
Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 23/07/2024
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 85/2016
Descrizione: Box di 10,15 metri quadri posto al piano seminterrato. , 1
Indirizzo: Via Piana, 51 c Potenza Picena, MC
Superfici accessorie:
Prezzo: 79.420,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 141.183,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 105.887,25 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 573.00 m
Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 18/05/2022
Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 122/2013
Descrizione: DIRITTI PIENA PROPRIETA' VILLETTA A SCHIERA CENTRALE CON BOX AUTO, 1
Indirizzo: Via Piana Potenza Picena, MC
Superfici accessorie:
Prezzo: 87.200,00 pari a 0,00 Euro/mq
Valore Ctu: 167.530,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Prezzo Base d'Asta: 92.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq
Distanza: 652.00 m
Numero Tentativi: 6

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI

O.M.I. Primo semestre 2025

Valore minimo: 1.500,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: Appartamento stato di conservazione ottimo

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito al criterio di stima che si è adottato, si osserva che esso tiene conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come insieme di considerazioni logiche metodologiche che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima sul più probabile valore venale dei beni espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni con essa rapportati. Il



procedimento scelto per la stima è quello sintetico comparativo per valori tipi o unitari, ed a tal proposito si riporta l'estratto dell'interrogazione OMI inerente il 1° semestre dell'anno 2025. Viste le considerazioni di cui sopra, esaminate le caratteristiche della proprietà da stimare, tenuta in debita considerazione lo stato manutentivo, la dotazione impiantistica ecc. ecc., chi scrive ritiene di non scostarsi dalla realtà attribuendo ai cespiti in narrativa, un più probabile valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,58 x 1.510,00 = 142.815,80

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 142.815,80

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 142.815,80

BENI IN POTENZA PICENA C/DA VARCO 33

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a POTENZA PICENA C/da Varco 33, della superficie commerciale di **20,91** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

Garage al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala D, ha un'altezza interna di 2,48. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 793 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 17 mq, rendita 18.44 Euro. indirizzo catastale: CONTRADA VARCO n. 33, piano: S1, intestato rivante da VOLTURA D'UFFICIO del 08/02/2011 Pubblico ufficiale VALORI Repertorio n. 115372 - VERIFICA MODELLO UNICO 1365/11 Voltura n. 1595.1/2011 - Pratica n. MC0081444 in atti dal 11/03/2011

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
panoramicità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
livello di piano:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
stato di manutenzione:	☆☆☆☆	☆☆☆☆
luminosità:	☆☆☆☆	☆☆☆☆



promossa da:

qualità degli impianti:

nella media ★★★★★★★★

qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il garage al piano seminterrato, di forma pressoché rettangolare e catastalmente identificato con il sub. 30 (cat. C/6, clas. 3, cons. mq 17, sup. cat. mq 21, rend. € 18,44), risulta accessibile dalla rampa esterna comune (sub. 1) spazio di manovra comune (sub. 8) e anche dalle scale comuni interne (sub. 1).

L'unità, di circa mq. 20,91, utilizzata come magazzino piuttosto che come box auto, ha pavimentazione al quarzo e porta carrabile in ferro. Il garage dispone del solo impianto elettrico ed è conforme alle normativa di riferimento come da "Dichiarazione di Conformità" allegate alla medesima richiesta di agibilità.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
garage	20,91	x	100 %	=	20,91
Totale:	20,91				20,91

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. Primo semestre 2025

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Box stato conservazione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito al criterio di stima che si è adottato, si osserva che esso tiene conto dei principi teorici dell'estimo, inteso come insieme di considerazioni logiche e metodologiche che regolano e consentono la motivata, oggettiva e generalmente valida formulazione del giudizio di stima sul più probabile valore venale dei beni espresso in moneta, sulla base di dati economici e tecnici relativi sia all'oggetto della stima che ai beni con essa rapportati. Il procedimento scelto per la stima è quello sintetico comparativo per valori tipi o unitari, ed a tal proposito si riporta l'estratto dell'interrogazione OMI inerente il 1° semestre dell'anno 2025. Viste le considerazioni di cui sopra, esaminate le caratteristiche della proprietà da stimare, tenuta in debita considerazione lo stato manutentivo, la dotazione impiantistica ecc. ecc., chi scrive ritiene di non scostarsi dalla realtà attribuendo ai cespiti in narrativa, un più probabile valore di mercato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

tecnico incaricato: Lorenzo Pettinari

Pagina 11 di 12



promossa da

Valore superficie principale: 20,91 x 900,00 = 18.819,00

RIEPILOGO VALORI CORPO

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.819,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.819,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,58	0,00	142.815,80	142.815,80
B	box singolo	20,91	0,00	18.819,00	18.819,00
				161.634,80 €	161.634,80 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 12.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 149.634,80

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: € 149.634,80

data 09/04/2026

il tecnico incaricato
Lorenzo Pettinari

