



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

192/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

POLIMENI ANDREA ENRICO

CUSTODE:

Avv. Francesca Brunieri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/03/2026

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Leonardo Annessi

CF:NNSLRD80T17E783Y

con studio in MACERATA (MC) Via Liviabella, 8

telefono: 0733203146

fax: 0733203146

email: leonardoannessi@libero.it

PEC: leonardo.annessi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 192/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a PORTO RECANATI Via Salvo D'Acquisto 8, quartiere il complesso dell'Hotel House è situato in Via Salvo D'Acquisto, 8, nella zona sud di Porto Recanati, della superficie commerciale di **66,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un appartamento situato al piano 7° (scala B) di un grande complesso condominiale denominato "Hotel House" edificato alla fine degli anni 60', costituito da 480 unità immobiliari distribuite in 17 piani fuori terra con destinazione di civile abitazione; il complesso edilizio è caratterizzato da un avanzato stato di degrado; le pessime condizioni conservatorie delle parti comuni rendono il contesto edilizio particolarmente precario.

L'appartamento in oggetto (piano 7° - scala B - Interno 105) è esposto a nord-ovest ed è composto da un ingresso, un soggiorno, un cucinino, un disimpegno, due camere di cui una doppia, un bagno ed un balcone. Dall'ingresso si accede al soggiorno collegato al cucinino privo di finestra; adiacente al soggiorno sul lato verso l'ingresso vi è una camera singola, mentre sul lato opposto, attraverso un disimpegno, si accede ad una camera doppia con adiacente un bagno.

Il soggiorno e le due camere sono dotati di idonee finestrate. Il balcone esterno è accessibile attraverso una porta finestra ubicata in soggiorno. Il bagno dotato di lavabo, bidet, water e vasca da bagno necessita di manutenzione così come gli altri locali dell'appartamento che presentano segni di deterioramento dovuti alla vetustà dell'immobile.

Gli impianti presentano segni di vetustà e scarsa manutenzione. L'impianto termico con distribuzione a radiatori non è funzionante, non è presente un generatore di calore (caldaia); per l'acqua calda sanitaria è presente uno scaldacqua a gas; non è stato reperito alcun libretto di impianto e non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto termico e dello scaldacqua elettrico. All'interno è presente una pavimentazione posticcia, del tipo moquette nelle camere e nel soggiorno ed in ceramica nel bagno in cucina e nel balcone. Le porte e le finestre sono in legno e presentano segni di deterioramento; le finestre sono a vetro singolo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; nel bagno ed in cucina sono presenti rivestimenti in

ceramica. Il corridoio condominiale è dotato di due ascensori ed un montacarichi (alla data del sopralluogo nessun impianto di sollevamento risulta funzionante).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, interno 15, scala B, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 148 sub. 373 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARIA IN POTENZA n. 1 Scala B Interno 105 Piano 7, piano: Piano 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/04/2022 Pratica n. MC0042339 in atti dal 11/04/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42339.1/2022)

L'intero edificio sviluppa 18 piani, 17 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	66,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 36.630,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.049,08
Data di conclusione della relazione:	30/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Il Locatore a concesso in locazione al conduttore l'immobile in oggetto (Fg16 p.lla 148 sub.373); il contratto di affitto è stato fornito dall'occupante (figlio dell'affittuario); il contratto di affitto è stato stipulato in data 07/07/2020 prot. n. 20070813125825384 e codice identificativo: TQL20T003939000NE ed è del tipo 4+4, il contratto si intende rinnovato per altri 4 anni (fino al 07/07/2028).

Il contratto di affitto è stato stipulato in data 07/07/2020 (prot. n. 20070813125825384 e codice identificativo:TQL20T003939000NE) antecedentemente al pignoramento.

Al sopralluogo del 28/03/2026 erano presenti i sig.ri ed hanno dichiarato verbalmente di risiedere presso l'immobile in oggetto; ha dichiarato verbalmente di essere figlio del conduttore

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 16/06/2010 a firma di notaio Sergio Sanangelantoni ai nn. 19234/8548 di repertorio, iscritta il 22/06/2010 ai nn. 2075/9385, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 82.500,00.

Importo capitale: 55.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile identificato catastalmente con il fg. 16 part. 148 sub. 373.

A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 05/08/2024 ai nn. 2830 di repertorio, trascritta il 06/12/2024 a Macerata ai nn. 13919/17774, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobile identificato catastalmente con il fg. 16 part. 148 sub. 373.

LA PRESENTE TRASCRIZIONE SI ESTENDE AI MIGLIORAMENTI, NONCHE' A TUTTE LE COSTITUZIONI, PERTINENZE ED ALLE ALTRE ACCESSIONI DEGLI IMMOBILI DESCRITTI . SI PRECISA CHE L'ATTUALE TITOLARE DEL CREDITO E' LA SOCIETA' KNICKS SPV S.R.L. CON SEDE IN VIA V. ALFIERI, 1 – CONEGLIANO (TV) CODICE FISCALE: 05138280267 A SEGUITO DI CESSIONE DI CREDITI IN BLOCCO. A margine della stessa non risultano annotazioni trascritte.

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: **€. 317,34**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 79,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 2.580,92**

Ulteriori avvertenze:

In base a quanto dichiarato dalla Società Amministratrice di Condominio Domus Aurea Group Srl, il saldo risultante al 17/03/2026 è pari a € 2.580,92 (Totale), oltre alla successiva rata in scadenza pari a € 79,00

Si rilevano le seguenti difformità impiantistiche:

Impianto Termico: L'immobile è dotato di un sistema di distribuzione a radiatori che risulta, allo stato attuale, totalmente inefficiente e disattivato. L'impianto è privo di alimentazione e manca di componenti essenziali; il ripristino della funzionalità richiederebbe interventi di manutenzione straordinaria e il reintegro delle parti mancanti.

Produzione Acqua Calda Sanitaria: Nel vano cucinino è presente uno scaldabagno istantaneo da 10 litri alimentato a GPL (tramite bombola mobile).

Conformità e Documentazione: Si evidenzia la totale assenza del libretto d'impianto e di documentazione comprovante l'esecuzione dei controlli periodici obbligatori per legge.

Pertanto, gli impianti non possono essere considerati a norma né pronti all'uso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile di cui trattasi pervenne al signo. in regime di separazione dei beni, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Sergio Sanangelantoni di Civitanova Marche in data 16 giugno 2010 numero 19233/8547 di repertorio, trascritto a Macerata il 22 giugno 2010 ai

numeri 5624/9384, con il quale acquistava dalle signore . per la quota di 4/6,
per la quota di 1/6 e per la quota di 1/6, il complessivo
diritto di intera piena proprietà sull'immobile in oggetto.
L'immobile in oggetto è pervenuto alle signore per la quota di 1/6,
per la quota di 1/6 e per la quota di 1/6, per successione
in morte del signor , giusta denuncia numero
855 volume 2009/9 registrata a Magenta in data 27 ottobre 2009 e trascritta a Macerata il 10
dicembre 2009 ai numeri 11008/18899. Nell'eredità devoluta per legge in favore del coniuge e delle
figlie rientrava la complessiva quota di 3/6 di piena proprietà sull'immobile.
Alla signora per la restante quota di 3/6 e al dante causa signor
per la propria quota di 3/6, in forza dell'atto di compravendita rogito notaio Giulia Andreoni di
Magenta in data 15 giugno 1984 numero 4137 di repertorio, trascritto a Macerata il 12 luglio 1984 ai
numeri 5684/7505, con il quale acquistavano dai signori
Andreina, il complessivo diritto di intera piena proprietà sull'immobile.

All'unità immobiliare in oggetto segue e compete la proporzionale quota di comproprietà nelle parti
ed enti comuni dell'intero complesso per porzione in oggetto, quali elencate nel regolamento di
condominio e nell'articolo 1117 del C.C., in particolare sono parti comuni le corti distinte in Catasto
con i mappali 205, 206 e 207 del foglio 16.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/06/2010),
con atto stipulato il 16/06/2010 a firma di Avv. Sergio Sanangelantoni, Notaio in Civitanova Marche
ai nn. 19233/8547 di repertorio, trascritto il 22/06/2010 ai nn. 5624/9384 .
In regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/1984
fino al 29/04/2009), con atto stipulato il 15/06/1984 a firma di Notaio Giulia Andreoni ai nn.
Rep.4137 di repertorio, trascritto il 12/07/1984 a Macerata ai nn. 5684 R.P

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, 4/6, 1/6, in forza di denuncia di successione (dal
29/04/2009 fino al 16/06/2010), con atto stipulato il 29/04/2009 ai nn. 855/2009 di repertorio,
registrato il 27/10/2009 a Magenta, trascritto il 10/12/2009 ai nn. 11008 R.P.
In forza di Successione ereditaria al signor

(Den. Succ. n.ro 855/2009 reg.ta a Magenta il 27 ottobre 2009 e
trascritta a Macerata il 10 dicembre 2009 al n.ro 11008 R.P.).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio è stato realizzato in forza dell'autorizzazione edilizia "Nulla Osta N. 574/67" per lavori di
realizzazione fabbricato rilasciata il 26/01/1967 e successiva variante "N.807/68" del 28/08/1968 ,
intestate a Sperimenti Antonio; in data 10/09/1970 è stata autorizzata l'abitabilità dell'edificio. Non
sono presenti pratiche edilizie successive riguardanti l'immobile in oggetto.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si rilevano le seguenti difformità impiantistiche:

Impianto Termico: L'immobile è dotato di un sistema di distribuzione a radiatori che risulta, allo stato

attuale, totalmente inefficiente e disattivato. L'impianto è privo di alimentazione e manca di componenti essenziali; il ripristino della funzionalità richiederebbe interventi di manutenzione straordinaria e il reintegro delle parti mancanti.

Produzione Acqua Calda Sanitaria: Nel vano cucinino è presente uno scaldabagno istantaneo da 10 litri alimentato a GPL (tramite bombola mobile).

Si evidenzia la totale assenza del libretto d'impianto e di documentazione comprovante l'esecuzione dei controlli periodici obbligatori per legge. Pertanto, gli impianti non possono essere considerati a norma né pronti all'uso.

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 PORTO RECANATI VIA SALVO D'ACQUISTO 8, QUARTIERE IL
COMPLESSO DELL'HOTEL HOUSE È SITUATO IN VIA SALVO D'ACQUISTO, 8,
NELLA ZONA SUD DI PORTO RECANATI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PORTO RECANATI Via Salvo D'Acquisto 8, quartiere il complesso dell'Hotel House è situato in Via Salvo D'Acquisto, 8, nella zona sud di Porto Recanati, della superficie commerciale di **66,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di valutazione consiste in un appartamento situato al piano 7° (scala B) di un grande complesso condominiale denominato "Hotel House" edificato alla fine degli anni 60', costituito da 480 unità immobiliari distribuite in 17 piani fuori terra con destinazione di civile abitazione; il complesso edilizio è caratterizzato da un avanzato stato di degrado; le pessime condizioni conservatorie delle parti comuni rendono il contesto edilizio particolarmente precario.

L'appartamento in oggetto (piano 7° - scala B - Interno 105) è esposto a nord-ovest ed è composto da un ingresso, un soggiorno, un cucinino, un disimpegno, due camere di cui una doppia, un bagno ed un balcone. Dall'ingresso si accede al soggiorno collegato al cucinino privo di finestra; adiacente al soggiorno sul lato verso l'ingresso vi è una camera singola, mentre sul lato opposto, attraverso un disimpegno, si accede ad una camera doppia con adiacente un bagno.

Il soggiorno e le due camere sono dotati di idonee finestrate. Il balcone esterno è accessibile attraverso una porta finestra ubicata in soggiorno. Il bagno dotato di lavabo, bidet, water e vasca da bagno necessita di manutenzione così come gli altri locali dell'appartamento che presentano segni di deterioramento dovuti alla vetustà dell'immobile.

Gli impianti presentano segni di vetustà e scarsa manutenzione. L'impianto termico con distribuzione a radiatori non è funzionante, non è presente un generatore di calore (caldaia); per l'acqua calda sanitaria è presente uno scaldacqua a gas; non è stato reperito alcun libretto di impianto e non è stato possibile verificare il funzionamento dell'impianto termico e dello scaldacqua elettrico. All'interno è presente una pavimentazione posticcia, del tipo moquette nelle camere e nel soggiorno ed in ceramica nel bagno in cucina e nel balcone. Le porte e le finestre sono in legno e presentano segni di deterioramento; le finestre sono a vetro singolo. Le pareti sono intonacate e tinteggiate; nel bagno ed in cucina sono presenti rivestimenti in

ceramica. Il corridoio condominiale è dotato di due ascensori ed un montacarichi (alla data del sopralluogo nessun impianto di sollevamento risulta funzionante).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 7, interno 15, scala B, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 148 sub. 373 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 382,18 Euro, indirizzo catastale: VIA SANTA MARIA IN POTENZA n. 1 Scala B Interno 105 Piano 7, piano: Piano 7, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 11/04/2022 Pratica n. MC0042339 in atti dal 11/04/2022 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 42339.1/2022)

L'intero edificio sviluppa 18 piani, 17 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona rurale , le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

nella media 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

scarso 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

scarso 

qualità dei servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Per la redazione dell'attestato di prestazione energetica è stato inserito un impianto simulato in quanto l'impianto Termico presente con distribuzione a radiatori risulta, allo stato attuale, totalmente inefficiente e disattivato. L'impianto è privo di alimentazione e manca di componenti essenziali; il ripristino della funzionalità richiederebbe interventi di manutenzione straordinaria e il reintegro delle parti mancanti.

Per quanto riguarda la Produzione Acqua Calda Sanitaria (ACS) nel vano cucinino è presente uno scaldabagno istantaneo da 10 litri alimentato a GPL (tramite bombola mobile).

Conformità e Documentazione: Si evidenzia la totale assenza del libretto d'impianto e di documentazione comprovante l'esecuzione dei controlli periodici obbligatori per legge. Pertanto, gli impianti non possono essere considerati a norma né pronti all'uso.

CLASSE ENERGETICA:



[118,43 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. attestato_20260330-043042-07901 registrata in data 30/03/2026

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano 7°	63,00	x	100 %	=	63,00
balcone	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	75,00				66,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI Banca dati delle quotazioni immobiliari _ Risultato interrogazione: Anno 2025 - Semestre 2 (16/03/2026)

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo “Sintetico Comparativo”, per mezzo del quale da un’attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall’Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili e quindi il Valore di Mercato Lordo.

Il Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto dell’immobile, tiene conto di eventuali riduzioni, detrazioni in ragione dello stato di occupazione dell’immobile, stato manutentivo e/o di eventuali spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità rilevate. I manufatti o porzioni di manufatti, per i quali NON risultano agli atti titoli abilitativi che ne giustifichino l'esistenza, qualora giudicati NON SANABILI, NON vengono valutati; nel caso in cui è prevista la demolizione del manufatto viene stimato il costo di rimozione e smaltimento dello stesso.

Sulla base dei risultati ottenuti in seguito a tutte le operazioni peritali di verifica degli atti presenti presso gli uffici competenti, di visione, misurazione e definizione delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile in oggetto si procede alla stima del più probabile valore di mercato. Per ottenere il più probabile valore di mercato dell’immobile in oggetto, si è effettuata una valutazione basata sul “metodo sintetico comparativo di stima” .

La stima viene effettuata prendendo come riferimento l'unità di superficie coperta pari al metro quadrato (la consistenza della superficie è calcolata al lordo dello spessore dei muri, con l’aggiunta della superficie relativa alle pertinenze ed adeguata con un parametro correttivo oggettivo).

La scelta del parametro €/mq viene inficiata dal fatto che il bene in questione è inserito in un contesto condominiale che negli ultimi tempi ha raggiunto una situazione di forte degrado che influenza molto negativamente il valore delle unità immobiliari che ne fanno parte e ne condizionano il loro collocamento sul mercato immobiliare.

Alla luce di quanto riportato, si ritiene di poter affermare che la valutazione più realistica del valore ordinario unitario dell’immobile in oggetto può essere assunta pari a 550,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	66,60	x	550,00	=	36.630,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 36.630,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 36.630,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione di seguito utilizzato è del tipo “Sintetico Comparativo”, per mezzo del quale da un’attenta analisi del mercato immobiliare locale di immobili simili per caratteristiche, stato manutentivo, contesto di appartenenza e recentemente oggetto di compravendita e sulla base dei dati promossi dall’Agenzia del Territorio, si arriva a determinare il valore ordinario unitario degli immobili e quindi il Valore di Mercato Lordo.

Il Valore di Mercato nello stato di fatto e di diritto dell’immobile, tiene conto di eventuali riduzioni, detrazioni in ragione dello stato di occupazione dell’immobile e/o di eventuali spese necessarie alla regolarizzazione delle difformità rilevate.

I manufatti o porzioni di manufatti, per i quali NON risultano agli atti titoli abilitativi che ne giustifichino l'esistenza, qualora giudicati NON SANABILI, NON vengono valutati; nel caso in cui è prevista la demolizione del manufatto viene stimato il costo di rimozione e smaltimento dello stesso.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Porto Recanati

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	66,60	0,00	36.630,00	36.630,00
				36.630,00 €	36.630,00 €

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: €. 36.630,00

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

€. 0,00

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per
l'immediatezza della vendita giudiziaria:

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €.**0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €.**2.580,92**

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: €.**34.049,08**

data 30/03/2026

il tecnico incaricato
Leonardo Annessi