



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2020

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2023

creata con Tribù Office 6

 **ESTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

MASSIMO CARLETTI

CF: CRLMSM70C09E783L

con studio in MACERATA (MC) Via Velluti, 118

telefono: 0733281750

email: studiocarletti@libero.it

PEC: massimo.carletti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2020

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

A appartamento a CASTELRAIMONDO Via Circonvallazione, della superficie commerciale di 148,87 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile si trova in una palazzina di 4 piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è mista in c.a. e muratura, con solai in latero cemento e manto di copertura in laterizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, 3°, S1, ha un'altezza interna di appartamento piano 2° mt. 2,74. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 47 sub. 7-13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419,62 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione . piano: 2-3, intestato a nata a /1 CF: proprietà, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/1988 Voltura in atti dal 10/11/1998 Repertorio n. 27284 Rogante GIANFERRO Sede MACERATA Registrazione UR Sede MACERATA n. 1674 del 27/07/1988 CESS. DIRITTI DONAZIONE (n. A62.2/1988)

Coerenze: Foglio 26 p.la 47 sub 8, foglio 26 p.la 414, foglio 26 p.la 47 sub 4, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,87 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:	€ 111.652,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.652,50
Data della valutazione:	11/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/02/2017, con scadenza il 13/02/2025, registrato il 14/03/2017 a Tolentino ai nn. 860 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 4.800,00 annui (€. 400,00/mese). Sopralluogo effettuato in data 11/01/2023.

Il contratto originario scadeva il 14/02/2021 e tacitamente rinnovato la scadenza è al 13/02/2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che sugli immobili oggetto di pignoramento risulta trascritto in data 31/12/2008 al n. 12740 un fondo patrimoniale a favore di _____

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 23/12/2008 a Macerata ai nn. 4675, a favore di Banca dei Sibillini Credito Coop. di Casavecchia s.c.,
Importo ipoteca: €. 95.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva iscritta il 02/02/2009 a Macerata ai nn. 282, a favore di Banca delle Marche Spa, contro
Importo ipoteca: €. 400.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 02/02/2009 a Macerata ai nn. 283, a favore di Banca delle Marche Spa, contro
Importo ipoteca: €. 170.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 11/06/2010 a Macerata ai nn. 5187, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____, derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, trascritta il 05/08/2020 a Macerata ai nn. 6341, a favore di Banca dei Sibillini Credito Cooperativo di Casavecchia s.c., contro _____, derivante da 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:	€. 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:

la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 06/07/1988), con atto stipulato il 06/07/1988 a firma di Notaio Pacifico Gianferro di Macerata, trascritto il 22/07/1988 a Macerata ai nn. 5362

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 30/05/1970, intestata a _____ per lavori di costruzione di nuovo fabbricato, presentata il 24/04/1970 con il n. 2052 di protocollo, rilasciata il 30/05/1970, agibilità del 30/03/1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona di ristrutturazione e completamento art. 17

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le opere difformi riguardano delle aperture strutturali e le opere interne, probabilmente realizzate durante l'edificazione del fabbricato (1970-1971) in struttura mista in cemento armato e muratura. Detta struttura è stata realizzata prima dell'entrata in vigore della così detta "normativa antisismica" divenuta obbligatoria all'inizio degli anni '80. Si precisa che a seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate è emerso che la scheda planimetrica di primo impianto datata 1971 già riportava l'attuale stato dei luoghi così come accertato in sede di sopralluogo da parte dello scrivente. Oltre a ciò ho rintracciato sempre presso l'Agenzia delle Entrate dei documenti rilasciati da parte del Comune di Castelraimondo (dichiarazione di fine lavori e permesso di abitabilità).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



appartamento a CASTELRAIMONDO Via Circonvallazione, della superficie commerciale di **148,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile si trova in una palazzina di 4 piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è mista in c.a. e muratura, con solai in latero cemento e manto di copertura in laterizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°, 3°, S1, ha un'altezza interna di appartamento piano 2° mt. 2,74. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 47 sub. 7-13 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 419.62 Euro, indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: 2-3, intestato a
 nata a
 F
 C proprietà, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/1988 Voltura in atti dal 10/11/1998 Repertorio n. 27284 Rogante GIANFERRO Sede MACERATA Registrazione UR Sede MACERATA n. 1674 del 27/07/1988 CESS. DIRITTI DONAZIONE (n. A62.2/1988)
 Coerenze: Foglio 26 p.lla 47 sub 8, foglio 26 p.lla 414, foglio 26 p.lla 47 sub 4, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1970.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento pignorato è sito al piano 2° con accesso dal vano scala comune, è composto da: ingresso/corridoio, sala, bagno, n. 3 camere, cucina con retro cucina, balcone; al piano 3° si trova la soffitta accessibile sempre dal vano scala comune; al piano terra vi è una corte esclusiva di circa 25 mq.. Le finiture dell'appartamento sono con pavimenti in piastrelle, infissi esterni in pvc, porte interne in legno, impianti del tipo sottotraccia.

CLASSE ENERGETICA:

[139,82 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20230218-043009-63913 registrata in data 18/02/2023

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
Superficie lorda appartamento piano 2°	130,00	x	100 %	=	130,00
Superficie lorda soffitta piano 3°	60,89	x	25 %	=	15,22
corte esclusiva	24,50	x	10 %	=	2,45
balcone appartamento	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	219,39				148,87

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale mq. 148,87 x €/mq. 750,00 = €. 111.652,50

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 111.652,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 111.652,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 111.652,50

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 Castelraimondo, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare, Omi, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato immobiliare

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	148,87	0,00	111.652,50	111.652,50
				111.652,50 €	111.652,50 €

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: € 111.652,50

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: € 111.652,50

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 118/2020

LOTTO 2**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A garage a CASTELRAIMONDO Via Circonvallazione, della superficie commerciale di **32,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'immobile si trova in una palazzina di 4 piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è mista in c.a. e muratura, con solai in latero cemento e manto di copertura in laterizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,15. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 47 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 44.83 Euro. indirizzo catastale: Via Circonvallazione, piano: S1, intestato a [nome] nata a [città] F: [provincia] proprietà, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/01/1988 voltura in atti dal 10/11/1998 Repertorio n. 27284 Rogante GIANFERRO Sede MACERATA Registrazione UR Sede MACERATA n. 1674 del 27/07/1988 CESS. DIRITTI DONAZIONE (n. A62.2/1988)
Coerenze: Foglio 26 p.la 47 sub 3, foglio 26 p.la 47 sub 16, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	32,00 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:	€ 7.700,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 7.700,00
Data della valutazione:	11/03/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [nome] e [nome] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 15/02/2017, con scadenza il 13/02/2025, registrato il 14/03/2017 a Tolentino ai nn. 860 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €. 4.800,00 annui (€. 400,00/mese). Sopralluogo effettuato in data 11/01/2023.

Il contratto originario scadeva il 14/02/2021 e tacitamente rinnovato la scadenza è al 13/02/2025.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si precisa che sugli immobili oggetto di pignoramento risulta trascritto in data 31/12/2008 al n. 12740 un fondo patrimoniale a favore di _____.

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 23/12/2008 a Macerata ai nn. 4675, a favore di Banca dei Sibillini Credito Coop. di Casavecchia s.c., contro _____
Importo ipoteca: €. 95.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 02/02/2009 a Macerata ai nn. 282, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____
Importo ipoteca: €. 400.000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 02/02/2009 a Macerata ai nn. 283, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____
Importo ipoteca: €. 170.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritto il 11/06/2010 a Macerata ai nn. 5187, a favore di Banca delle Marche Spa, contro _____, derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, trascritto il 05/08/2020 a Macerata ai nn. 6341, a favore di Banca dei Sibillini Credito Cooperativo di Casavecchia s.c., contro _____ derivante da 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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 06/07/1988), con atto

stipulato il 06/07/1988 a firma di Notaio Pacifico Gianferro di Macerata, trascritto il 22/07/1988 a Macerata ai nn. 5362

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il garage della palazzina risulta sul posto tutto aperto senza divisioni interne tra le varie unità; mentre catastalmente risulta una divisione del bene rispetto alle altre unità.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. 30/05/1970, intestata a _____ per lavori di costruzione di nuovo fabbricato, presentata il 24/04/1970 con il n. 2052 di protocollo, rilasciata il 30/05/1970, agibilità del 30/03/1971

Autorizzazione per opere di manutenzione straordinaria N. 3450, intestata a _____, per lavori di Opere nel seminterrato, rilasciata il 20/05/1988

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona di ristrutturazione e completamento art. 17

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICABILITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto al progetto autorizzato non sono presenti le pareti divisorie tra le unità

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Scia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici e sanzionatori comunali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICABILITÀ

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale docfa: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: vedere conformità edilizia

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

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



garage a CASTELRAIMONDO Via Circonvallazione, della superficie commerciale di **32,00 mq** per la quota di 1/1 di piena proprietà ,

L'immobile si trova in una palazzina di 4 piani fuori terra ed uno interrato. La struttura portante è mista in c.a. e muratura, con solai in latero cemento e manto di copertura in laterizi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di mt. 2,15. Identificazione catastale:

- foglio 26 particella 47 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 28 mq, rendita 44.83 Euro indirizzo catastale: Via Circonvallazione. piano: S1, intestato a nata a proprietà, derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 06/07/1988 Voltura in atti dal 10/11/1998 Repertorio n. 27284 Rogante GIANFERRO Sede MACERATA Registrazione UR Sede MACERATA n. 1674 del 27/07/1988 CESS. DIRITTI DONAZIONE (n. A62.2/1988)
Coerenze: Foglio 26 p.la 47 sub 3, foglio 26 p.la 47 sub 16, salvo altri

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Macerata). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene è costituita da un garage posto al piano S1. Le finiture del locale sono costituite da pavimento in mattonelle di graniglia, infissi in ferro con vetri, impianto elettrico fuori traccia con canalette, porta di accesso carrabile in metallo.

Per il bene non viene redatto l'attestato di prestazione energetica in quanto essendo un garage, come tale non deve garantire comfort abitativo perchè di servizio e non destinato a permanenza prolungata di persone, ai sensi dell'art. 2 comma 1 del D.M. 22 novembre 2012.

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
Superficie lorda	32,00	x	100 %	=	32,00
Totale:	32,00				32,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Superficie commerciale mq. 32,00 x €/mq. 350,00 = €. 11.200,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: 11.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 11.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 11.200,00

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 Castelraimondo, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare, Omi, ed inoltre: conoscenza diretta del mercato immobiliare

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	garage	32,00	0,00	11.200,00	11.200,00
				11.200,00 €	11.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.700,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 7.700,00**

data 11/03/2023

il tecnico incaricato
MASSIMO CARLETTI