TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 103/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

11 **appartamento** a CASTELRAIMONDO Piazza della Repubblica. della superficie commerciale di **83,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (R.L.)

Descrizione dell'immobile e del contesto edilizio

L'immobile oggetto della presente stima è parte integrante di un fabbricato ad uso civile, situato nel centro storico del Comune di Castelraimondo, in una zona caratterizzata da edifici di pregio storico-architettonico e da una consolidata vocazione residenziale. L'unità immobiliare si trova al secondo piano di un edificio di tipo signorile, dotato di ingresso condominiale ben curato e strutturalmente impostato su tre livelli fuori terra più la copertura in parte terrazzata. L'edificio si presenta in ottimo stato conservativo, essendo stato oggetto, in epoca recente, di un intervento di ristrutturazione integrale. I lavori eseguiti hanno interessato le parti comuni (facciate, copertura, vani scala) e gli elementi architettonici, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione dei decori artistici con materiali di buona qualità e coerenti con il contesto storico-architettonico di riferimento. La zona in cui insiste l'immobile è urbanisticamente consolidata, dotata di tutte le infrastrutture e servizi primari (rete idrica, elettrica, fognaria, gas metano, illuminazione pubblica) e secondari (servizi commerciali, sanitari, scolastici, uffici pubblici, trasporto urbano). Il centro storico di Castelraimondo è facilmente accessibile sia a piedi che con mezzi privati, pur essendo soggetto a regolamentazioni del traffico veicolare. L'edificio si affaccia su una via a prevalente transito pedonale, caratterizzata da buona esposizione e ottimo contesto ambientale, con vista su scorci urbani di valore storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 188-270 cm .Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 85 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA DELLA REPUBBLICA CASTELRAIMONDO, piano: 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**83,25 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 158.175,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 142.357,50**

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Data di conclusione della relazione: **31/07/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da s.a.s. con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/01/2023, con scadenza il 31/12/2028, registrato il 04/09/2023 a TOLENTINO ai nn. TQR23T00159600XF (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 300 euro/mese.
Si segnala la presenza di un refuso nel contratto di locazione: risulta erroneamente indicato il subalterno 10, mentre il riferimento corretto è al subalterno 11.

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta adibito a uso archivio, con destinazione funzionale non residenziale ma di supporto/servizio.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Verbale di pignoramento immobili- Trascrizione n. 7198/9227 del 25 giugno 2024 notificato dall'Unep presso il Tribunale di Macerata in data 17 giugno 2024, numero 1595 di repertorio a favore di Immobile sito nel comune di CASTELRAIMONDO (MC) NCEU fg. 25 part. 85 sub. 11 cat. A/3 vani 4,5 piano 2 – Piazza Della Repubblica – (omissis altri immobili estranei al LOTTO2)

Ipoteca giudiziale- Iscrizione nn. 1738/17008 del 22 novembre 2023 – Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona in data 13 agosto 2023, numero 2481/2023 di repertorio per complessivi euro 643.163,67 di cui euro 633.959,18 per capitale a favore di Immobile sito nel comune di CASTELRAIMONDO (MC) NCEU fg. 25 part. 85 sub.11 cat. A/3 vani 4,5 piano 2 – Piazza Della Repubblica – (omissis altri immobili estranei al LOTTO2)

Ipoteca volontaria- Iscrizione nn. 3034/16334 del 24 novembre 2011 Contratto di mutuo rogito notaio di Macerata in data 22 novembre 2011,numero 10655/6434 di repertorio, per complessivi euro 1.000.000,00 di cui euro 500.000,00 per capitale, durata anni 10 e mesi 6. A favore: Sede JESI (AN) Contro: . Grava il diritto di intera piena proprietà dei seguenti immobili: immobile sito nel comune di CASTELRAIMONDO (MC) NCEU fg. 25 part. 85 sub. 11 cat. A/3 vani 4,5 piano 2 – Piazza Della Repubblica (omissis altri immobili estranei al LOTTO2)

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:

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

ipoteca **volontaria**, a favore di
fiscale Domicilio ipotecario eletto Macerata - Viale Don Bosco, 73, contro DUCA Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale , derivante da Contratto di mutuo rogito notaio di Macerata in data 22 novembre 2011, numero 10655/6434 di repertorio.
Importo ipoteca: 1000000.
Importo capitale: 500000.
Durata ipoteca: 10 anni e 6 mesi

ipoteca **giudiziale**, a favore di . Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro . Con sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale 8, derivante da Iscrizione nn. 1738/17008 del 22 novembre 2023 – Ipoteca giudiziale.
Decreto ingiuntivo del Tribunale di Ancona in data 13 agosto 2023, numero 2481/2023 di repertorio.
Importo ipoteca: 643.163,67.
Importo capitale: 633.959,18

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di . Sede CONEGLIANO (TV) Codice fiscale Domicilio ipotecario eletto c/o Sede Sociale, Via V. Alfieri N.1 - Conegliano, contro on sede in CASTELRAIMONDO (MC) Codice fiscale , derivante da Trascrizione nn. 7198/9227 del 25 giugno 2024 – Verbale di pignoramento immobili Verbale di pignoramento immobili notificato dall'Unep presso il Tribunale di Macerata in data 17 giugno 2024, numero 1595 di repertorio

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:

per la quota 1/1 in forza di atto di compravendita rogito notaio di Camerino in data 23 febbraio 2002, numero 17919/5421 di repertorio, trascritto a Macerata il 6 marzo 2002 ai numeri 2295/3192, con il quale acquistava il diritto di intera piena proprietà degli immobili in CASTELRAIMONDO già censiti al NCEU fg. 25 part. 85 subb. 1,2,3,4 dai signori nato a Castelraimondo il 15 gennaio 1921, Roma il 16 aprile 19 oberta nata a Roma il 5 giugno 1965,
a Milano il 12 ottobre 1959.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Accesso agli atti presso il Comune di Castelraimondo

In data 02/05/2025 è stata presentata formale istanza di accesso agli atti (ai sensi della L. 241/1990 e s.m.i.) presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Castelraimondo, con riferimento all'edificio sito in Piazza della Repubblica, identificato al catasto fabbricati al foglio 25, particella 85, subalterni 10 e 11.

Con nota prot. n. 5300 del 02/05/2025, l'Ufficio Tecnico comunale ha fornito riscontro formale, trasmettendo la documentazione disponibile agli atti.
Nella medesima comunicazione, si dà atto che non è stato possibile reperire in archivio le pratiche di sanatoria n. 18 e n. 19 del 2008, pur citati nel certificato di agibilità rilasciato con prot. n. 3807 del 18/03/2008. Tale riscontro è firmato dal Responsabile del Settore Tecnico, I

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 03/1996** e successive varianti, per lavori di demolizione e ricostruzione di un fabbricato, presentata il 06/03/1963 con il n. 1212 di protocollo, rilasciata il 16/04/1963 con il n. 1212 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 32/65** e successive varianti, per lavori di Ristrutturazione di un fabbricato, presentata il 07/10/1965 con il n. 4382 di protocollo, rilasciata il 23/11/1965 con il n. 4382 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 90/2000** e successive varianti, per lavori di Intervento unitario n.2 Centro Storico Capoluogo- interventi di riparazione dei danni causati dal sisma, presentata il 04/12/1999 con il n. 10627 di protocollo, rilasciata il 24/10/2001 con il n. 10627 di protocollo

Agibilità **N. 3807/08** e successive varianti, presentata il 09/01/2007 con il n. 285 di protocollo, rilasciata il 18/03/2008 con il n. 3807 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a PdC 15297 del 22/12/2024 PdC del 5857/06 del 10/05/2006 Sanatoria 18 del 05/03/2008 Sanatoria 19 del 05/03/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

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: NESSUNA DIFFORMITÀ

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

BENI IN CASTELRAIMONDO PIAZZA DELLA REPUBBLICA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 11

appartamento a CASTELRAIMONDO Piazza della Repubblica, della superficie commerciale di **83,25** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (DUCA FARNESE .)

Descrizione dell'immobile e del contesto edilizio

L'immobile oggetto della presente stima è parte integrante di un fabbricato ad uso civile, situato nel centro storico del Comune di Castelraimondo, in una zona caratterizzata da edifici di pregio storico-architettonico e da una consolidata vocazione residenziale. L'unità immobiliare si trova al secondo piano di un edificio di tipo signorile, dotato di ingresso condominiale ben curato e strutturalmente impostato su tre livelli fuori terra più la copertura in parte terrazzata. L'edificio si presenta in ottimo stato conservativo, essendo stato oggetto, in epoca recente, di un intervento di ristrutturazione integrale. I lavori eseguiti hanno interessato le parti comuni (facciate, copertura, vani scala) e gli elementi architettonici, con particolare attenzione alla conservazione e valorizzazione dei decori artistici con materiali di buona qualità e coerenti con il contesto storico-architettonico di riferimento. La zona in cui insiste l'immobile è urbanisticamente consolidata, dotata di tutte le infrastrutture e servizi primari (rete idrica, elettrica, fognaria, gas metano, illuminazione pubblica) e secondari (servizi commerciali, sanitari, scolastici, uffici pubblici, trasporto urbano). Il centro storico di Castelraimondo è facilmente accessibile sia a piedi che con mezzi privati, pur essendo soggetto a regolamentazioni del traffico veicolare. L'edificio si affaccia su una via a prevalente transito pedonale, caratterizzata da buona esposizione e ottimo contesto ambientale, con vista su scorci urbani di valore storico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 188-270 cm .Identificazione catastale:

- foglio 25 particella 85 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA DELLA REPUBBLICA CASTELRAIMONDO, piano: 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2008.

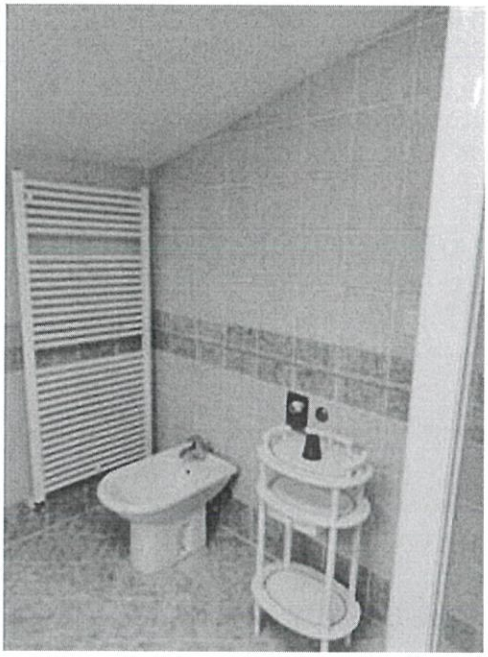
Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62



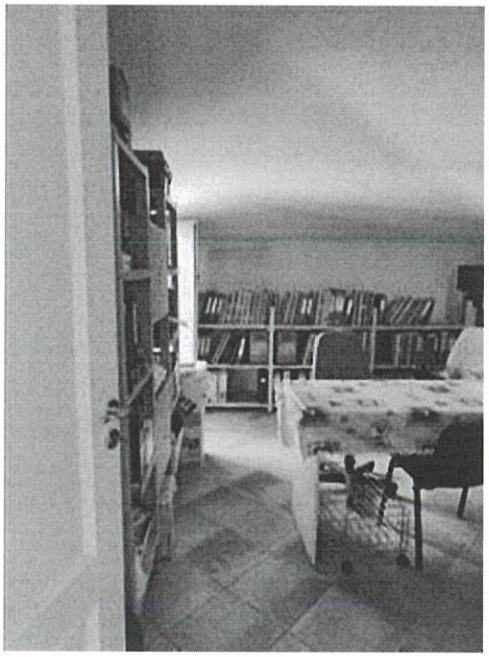
camera



corridoio

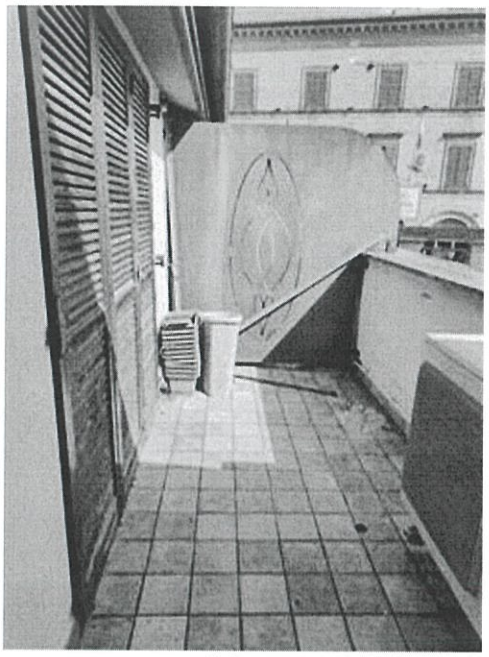


bagno



camera

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62



balcone

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottimo
panoramicità:	eccellente
livello di piano:	eccellente
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	ottimo
qualità degli impianti:	al di sopra della media
qualità dei servizi:	ottimo

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Distribuzione interna e caratteristiche dimensionali

L'appartamento presenta una superficie lorda complessiva pari a circa mq 87, di cui mq 82 relativi all'abitazione e mq 5 relativi a superficie pertinenziale esterna (balcone). La distribuzione interna dei vani è la seguente: cucina e soggiorno in un unico ambiente open space, due camere da letto, un bagno, un balcone. Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta adibito a uso archivio, con destinazione funzionale non residenziale ma di supporto/servizio.

Finiture e caratteristiche costruttive

Le pareti interne risultano intonacate e tinteggiate con colori neutri (bianco e tonalità pastello). I pavimenti e rivestimenti sono in gres porcellanato di buona qualità sempre di colore neutro. Il solaio di copertura è a falde inclinate; l'altezza interna varia da m 2,70 al colmo a m 1,88 nei punti più bassi, conferendo all'ambiente una morfologia articolata ma abitabile.

Stato di manutenzione e dotazioni impiantistiche

L'immobile si presenta in buono stato manutentivo e conservativo. Non sono visibili danni strutturali, né carenze evidenti nei rivestimenti o nelle finiture interne. Gli infissi esterni sono in legno con vetrocamera (doppi vetri), adeguati sia sotto il profilo estetico sia sotto quello termoacustico. L'appartamento è dotato di tutti i principali impianti tecnologici (idrico-sanitario, elettrico, termico), i quali risultano funzionanti e conformi alla normativa vigente.

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
balconi	5,00	x	25 %	=	1,25

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Superfici calpestabili e pareti divisorie interne più pareti perimetrali e portanti di immobili indipendenti.	82,00	x	100 %	=	82,00
Totale:	**87,00**				**83,25**



planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/07/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 16/2013

Descrizione: A - Diritti pari ad ½ della piena proprietà su appartamento della superficie complessiva di mq. 83.30; B - Diritti pari ad ½ della piena proprietà su ufficio in via Degli Eroi 15, della superficie complessiva di mq.28 L'unità abitativa oggetto di valutazione è posta al piano primo con esposizione sud-est-ovest, oltre alla cantina posta al piano seminterrato ed una corte esclusiva di circa mq. 63,00, situata sul lato nord del fabbricato. L'appartamento è composto da n.3 vani, bagno, corridoio e due balconi accessibili uno dal vano adibito a cucina e l'altro dal vano adibito a camera. Entrando dalla porta d'ingresso si trova un disimpegno/ corridoio, cha fa da accesso alle altre stanze. Il locale ufficio è composto da un unico ambiente e bagno, è molto luminoso poiché è dotato da due ampie porte vetrate d'ingresso. Immobile ristrutturato nel 2017. , 1

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Indirizzo: Via dell'Istituto, 3 Castelraimondo, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.870,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 28.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 21.150,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 316.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 01/04/2025

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 108/2020

Descrizione: Diritti di piena proprietà per 1/1 su: A) APPARTAMENTO in posizione di MANSARDA al piano 4° di edificio in cemento armato, buono stato di conservazione, impianto di riscaldamento autonomo, consistenza 4 vani, superficie mq 96 (92 senza aree scoperte). Il CTU non ha redatto il certificato di prestazione energetica (che quindi non sarà menzionato nel decreto di trasferimento), ma allega i dati tecnici essenziali per il calcolo. B) GARAGE, al piano terra, con ingresso autonomo su strada, consistenza 31 mq, superficie mq 34, al piano Terra., 1

Indirizzo: Via Piancatelli (Ex Via Carducci), snc Castelraimondo, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.250,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 164.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 41.616,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 488.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/06/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 7/2020

Descrizione: Diritti di piena proprietà su porzione di fabbricato urbano, costituita da appartamento di civile abitazione al piano 1 e locale garage al piano S1., 1

Indirizzo: Viale Europa, 136 Castelraimondo, MC

Superfici accessorie:

Prezzo: 84.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 118.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 53.200,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 518.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Descrizione: Trilocale in Vendita in zona Centro a Castelraimondo

Indirizzo: Centro storico

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 1.147,54 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Appartamento in Vendita

Indirizzo: Via Giambattista Pergolesi 23

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Criteri estimativi adottati

Ai fini della determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di valutazione, è stato adottato il procedimento di stima comparativa a parametro unico (monoparametrico), basato sull'analisi dei valori medi unitari rilevati per beni simili per tipologia, ubicazione e caratteristiche costruttive. Il confronto è stato condotto utilizzando diverse fonti informative, in particolare:la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI);i portali immobiliari e i siti web di agenzie operanti sul territorio, per la rilevazione dei prezzi richiesti per immobili comparabili in zona.

Dall'analisi dei dati OMI, per immobili a destinazione abitativa civile, ubicati nella medesima zona e in condizioni conservative classificate come "ottimo", risulta un valore unitario medio pari a € 1.500,00/mq.Tuttavia, in considerazione delle peculiarità qualitative dell'immobile oggetto di stima, come la localizzazione centrale nel cuore del centro storico, lo stato manutentivo superiore alla media, sia per quanto riguarda le finiture interne che per l'esteriorità dell'edificio, la presenza di impianti tecnologici aggiornati e conformi alle normative, le buone condizioni igienico-sanitarie e la luminosità, si ritiene congruo adottare, quale valore unitario di mercato attuale, l'importo di € 1.900,00/mq, da applicare alla superficie lorda commerciale precedentemente determinata.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,25	x	1.900,00	=	**158.175,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.175,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.175,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, ufficio del registro di AGENZIA DELLE ENTRATE, conservatoria dei registri immobiliari di AGENZIA DELLE ENTRATE, ufficio tecnico di CASTELRAIMONDO, agenzie: AGENZIA DELLE ENTRATE, osservatori del mercato immobiliare QUOTAZIONI IMMOBILIARI_ AGENZIA DELLE ENTRATE

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62

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
11	appartamento	83,25	0,00	158.175,00	158.175,00
				158.175,00 €	**158.175,00 €**

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: **€. 158.175,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 15.817,50**

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: **€. 142.357,50**

Firmato Da: ELISA FLAMINI Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 4f53842a5a198b5469ca55fdca738b62