



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PURPLE SPV S.R.L. E PER ESSA, QUALE MANDATARIA, CERVED CREDIT
MANAGEMENT S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa ELISABETTA RODINO DI MIGLIONE

CUSTODE:

dott. Matteo CIPOLLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Arch. LUISA SESSA

CF:SSSLSU54E66A294Z
con studio in AREZZO (AR) VIA ISONZO 33/3
telefono: 3339551025
email: luisasessa@alice.it
PEC: l.sessa@archiworldpec.it

tecnico incaricato: Arch. LUISA SESSA

Pagina 1 di 14

TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2023

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

appartamento a SUBBIANO località La Lama 176-5, della superficie commerciale di **163,50** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***), 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***). Ne consegue la piena proprietà per 1/1.

Si accede all'immobile no spazio condominiale ,chiuso da un cancello di ferro ,sulla strada di accesso.Attraverso, poi un portone di legno si accede alla scala che conduce dal piano terra al primo piano.La porta ci accesso allo appartamento,conduce subito in un ingresso che attraverso una porta immette nel soggiorno -pranzo che ha accesso ad un terrazzo coperto che include anche la cucina, sul lato corto , che si affaccia sul soggiorno che è provvisto di camino.

La cucina, poi, ha un ulteriore accesso su altro terrazzino.Tra la zona giorno e la zona notte, vi è wc di servizio.La zona notte è composta da due camere da letto matrimoniali con al centro un bagno.Gli infissi e le pitturazioni delle facciate in corrispondenza dei terrazzini sono da rivedere.I pavimenti della zona giorno sono in gres porcellanato "tipo marmo".I bagni sono in ceramica .le camere matrimoniali hanno il pavimento in parquet, mentre le scale di accesso all'immobile sono in marmo.nell'immobile è installata una caldaia a condensazione a gas naturale e lo stesso dicesi per la produzione di acqua sanitaria e la prestazione energetica del fabbricato evidenzia una classe energetica F.Altre scale conducono al piano superiore dove è collocata la soffitta non abitabile, con un piccolo terrazzino. In tale locale risulta ununa piccola divisione con apertura, sulla parte più bassa che non incide sulla conformità in quanto non cambia la rendita catastale e di cui è stata prevista la spesa della demolizione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno UNICO, scala UNICA, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 111 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' LA LAMA COMUNE SUBBIANO , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29/09/1997 NOTAIO CIRIANNI GIOVAN BATTISTA REP.126586 TRASCRITTO IL 7/10/1997 N.12798/9011

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 di altra proprietà piano interrato. Immobile costruito nel 1996.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

163,50 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:

0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 150.000,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 127.500,00

Data della valutazione: 21/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'appartamento è occupato solo dalla signora *** DATO OSCURATO *** madre Usufruttuaria dell'altro Esecutato sig. *** DATO OSCURATO *** (Atto di donazione usufrutto 1/1) del 28.01.2021 a rogito Notaio Elena Bucciarelli Ducci di Arezzo, rep.2313/1465, trascritto il 02.02.2021 presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Arezzo, Reg.Gen.n.1596-Reg.Part. n.1161.

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 **giudiziale**, stipulata il 23/04/2015 a firma di UFFICIO GIUDIZIALE TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. REP.550 di repertorio, registrata il 27/04/2015 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI ai nn. 5377/666, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150.000 in solido tra gli esecutati Reg.Gen.5377/6.

Importo capitale: 127.770,90.

La formalità è riferita solamente a Decreto ingiuntivo Esecutivo n.550/2015(procedimento n.1393/2015 R.G.), notificato in data 27.05.2015.

Opposizione verso Decreto ingiuntivo degli esecutati conclusasi con sentenza n.320/2020 emessa il 30.06.2020

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 16/01/2009 a firma di Tribunale ordinario di Roma ai nn. 502/2009 di repertorio, registrata il 13/03/2009 a CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI ai nn. 4377687, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto Ingiuntivo del 16.01.2009 Rep.502/2009.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 85175,75.

La formalità è riferita solamente a Gravante su immobile foglio 60 particella 111 sub 6 di proprietà [REDACTED] di cui lotto 1 elaborato Peritale.

Gravante anche su immobile Foglio 60 particella 561 ,non compresa in codesta esecuzione immobiliare

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/05/2023 a firma di UFFICIO GIUDIZIALE TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 1229 di repertorio, trascritta il 13/06/2023 a cONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI ai nn. 10207/7889, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI .

La formalità è riferita solamente a TRASCRIZIONE N.1020777889 del 13/06/2023.

Tale trascrizione pregiudizievole grava su immobile in Subbiano foglio 60 particella 111 sub 6 (relativa al lotto 1 preso in esame) in testa a [REDACTED] e immobile in Subbiano foglio 60 particella 591 sub 4 in testa a [REDACTED] (lotto n.2)

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/09/1997 a firma di Notaio Cirianni Giovan Battista ai nn. Rep.126586 di repertorio, registrato il 07/10/1997 a Arezzo, trascritto il 07/10/1997 a Arezzo ai nn. 12798/9011.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Subbiano Foglio 60 Particella 111, Subalterno 6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 4501 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI COSTRUZIONE DI 5 ABITAZIONI A SCHIERA E DUE IMMOBILI DI TIPO PROMISCUO, presentata il 18/12/1995, rilasciata il 26/02/1998 con il n. PROT.95/125302 di protocollo, agibilità del 28/11/1998 con il n. 40/97 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AGLI IMMOBILI DEL LOTTO 1 E LOTTO 2 DELLA PROCEDURA ESECUTIVA E AGLI ALTRI NON COMPRESI IN DETTA PROCEDURA

VARIANTE N.1 **N. 4830** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AUMENTO DI VOLUMETRIE E POSIZIONAMENTO LIEVEMENTE DIVERSO PER MOTIVI CANTIERISTICI RISPETTO ALLA CONCESSIONE, presentata il 02/06/1997 con il n. 5168 FASC 14 CLX9 di protocollo, rilasciata il 27/06/1997 con il n. PROT.1997/5168 di protocollo, agibilità del 28/11/1998 con il n. 40/97 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a TUTTI GLI EDIFICI DI CUI LA CONCESSIONE EDILIZIA

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona C3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NORMATIVA VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SUBBIANO LOCALITÀ LA LAMA 176-5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUBBIANO località La Lama 176-5, della superficie commerciale di **163,50** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***), 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***). Ne consegue la piena proprietà per 1/1.

Si accede all'immobile no spazio condominiale ,chiuso da un cancello di ferro ,sulla strada di accesso.Attraverso, poi un portone di legno si accede alla scala che conduce dal piano terra al primo piano.La porta ci accesso allo appartamento,conduce subito in un ingresso che attraverso una porta immette nel soggiorno -pranzo che ha accesso ad un terrazzo coperto che include anche la cucina, sul lato corto , che si affaccia sul soggiorno che è provvisto di camino.

La cucina, poi, ha un ulteriore accesso su altro terrazzino.Tra la zona giorno e la zona notte, vi è wc di servizio.La zona notte è composta da due camere da letto matrimoniali con al centro un bagno.Gli infissi e le pitturazioni delle facciate in corrispondenza dei terrazzini sono da rivedere.I pavimenti della zona giorno sono in gres porcellanato "tipo marmo".I bagni sono in ceramica .le camere matrimoniali hanno il pavimento in parquet, mentre le scale di accesso all'immobile sono in marmo.nell'immobile è installata una caldaia a condensazione a gas naturale e lo stesso dicesi per la produzione di acqua sanitaria e la prestazione energetica del fabbricato evidenzia una classe energetica F.Altre scale conducono al piano superiore dove è collocata la soffitta non abitabile, con un piccolo terrazzino. In tale locale risulta ununa piccola divisione con apertura, sulla parte più bassa che non incide sulla conformità in quanto non cambia la rendita catastale e di cui è stata prevista la spesa della demolizione.

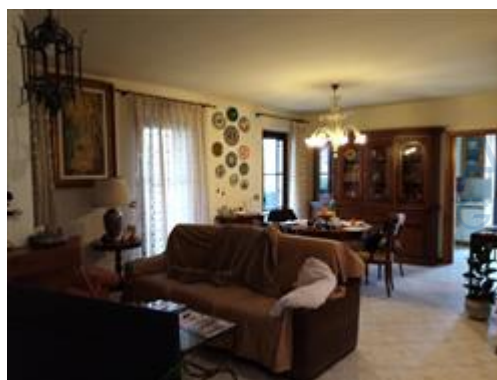
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, interno UNICO, scala UNICA, ha un'altezza interna di 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 111 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 436,41 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' LA LAMA COMUNE SUBBIANO , piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA DEL 29/09/1997 NOTAIO CIRIANNI GIOVAN BATTISTA REP.126586 TRASCRITTO IL 7/10/1997 N.12798/9011

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 di altra proprietà piano interrato. Immobile costruito nel 1996.



esterno immobile con ingresso



soggiorno -pranzo

ASTE
GIUDIZIARIE®



prima camera da letto matrimoniale

ASTE
GIUDIZIARIE®



bagno principale tra le camere da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®



cucina



soffitta non abitabile lato sinistro

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area industriale (i più importanti centri limitrofi sono Capolona, Castel Focognano, Talla, Arezzo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

SERVIZI

tecnico incaricato: Arch. LUISA SESSA

Pagina 7 di 14

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



scarso



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'immobile no spazio condominiale ,chiuso da un cancello di ferro ,sulla strada di accesso.Attraverso, poi un portone di legno si accede alla scala che conduce dal piano terra al primo piano.La porta ci accesso allo appartamento,conduce subito in un ingresso che attraverso una porta immette nel soggiorno -pranzo che ha accesso ad un terrazzo coperto che include anche la cucina, sul lato corto , che si affaccia sul soggiorno che è provvisto di camino.

La cucina, poi, ha un ulteriore accesso su altro terrazzino.Tra la zona giorno e la zona notte, vi è wc di servizio.La zona notte è composta da due camere da letto matrimoniali con al centro un bagno.Gli infissi e le pitturazioni delle facciate in corrispondenza dei terrazzini sono da rivedere.I pavimenti della zona giorno sono in gres porcellanato "tipo marmo".I bagni sono in ceramica .le camere matrimoniali hanno il pavimento in parquet, mentre le scale di accesso all'immobile sono in marmo.nell'immobile è installata una caldaia a condensazione a gas naturale e lo stesso dicesi per la produzione di acqua sanitaria ela prestazione energetica del fabbricato evidenzia una classe energetica F.Altre scale conducono al piano superiore dove è collocata la soffitta non abitabile, con un piccolo terrazzino. In tale locale risulta ununa piccola divisione con apertura, sulla parte più bassa che non incide sulla conformità in quanto non cambia la rendita catastale e di cui è stata prevista la spesa della demolizione.

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato ordinario(travi,pilastri, solai gettati in opera

Delle Componenti Edilizie:

rivestimento esterno: realizzato in blocchi leca tipo facciavista colorati . per i blocchi di rivestimento esterno sono di colore pastello e ben si inseriscono nel contesto ambientale

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto e coppi con coibentazione in adeguata

cancello: a misura realizzato in ferro verniciato con tubolari che si appoggia su colonne piatte di ferro verniciato con apertura centrale elettrica

portone di ingresso: portone con apertura centrale realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: pomello in metallo

pavimentazione interna: realizzata in gres porcellanato tipo "marmo" nella zona giorno e parquet di legno nelle camere

nella media



al di sotto della media

nella media

nella media

mediocre

al di sotto della media



ASTE
GIUDIZIARIE®



cancello esterno d'ingresso alla proprietà

ASTE
GIUDIZIARIE®



terrazzo coperto esterno alla zona giorno

ASTE
GIUDIZIARIE®



seconda camera da letto

ASTE
GIUDIZIARIE®



wc di servizio

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



terrazzo scoperto



ingresso

CLASSE ENERGETICA:



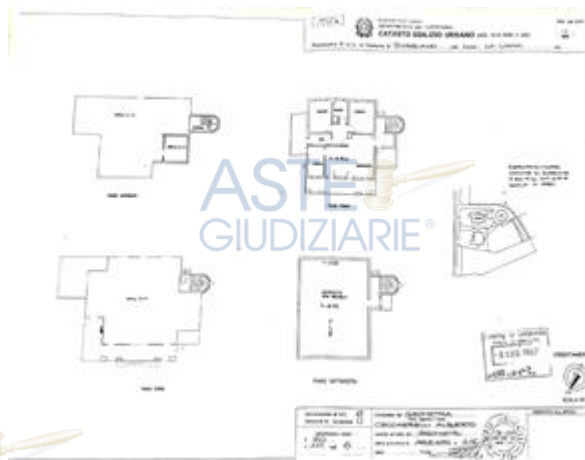
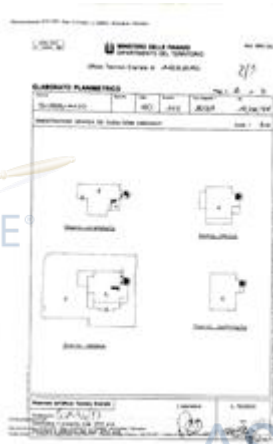
[EPgl,nren261,46 non rinnovabile e 4.11 rinnovabile KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 0000259788 registrata in data 16/01/2021

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	163,50	x	100 %	=	163,50
Totale:	163,50				163,50



Sottosistema		
Numero	Set	
444	4	loc. L
	5	loc. L

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

ASTE GIUDIZIARIE®

DEFINIZIONI:

ASTE
GIUDIZIARIE®

utazione).

ASTE GIUDIZIARIE®

SVILUPPO VALUTAZIONE:

o, adeguando tali valori
totale dei terrazzi ho ap
eccedente i 25 mq. per

aria da un min di € 800
 esa in considerazione, ho i
 fficienti di riduzione del 3
 a soffitta non praticabile h

ssimo di
€ 900 al
25 mq e
o il 15%

ASTE
GIUDIZIARIE

ASTE GIUDIZIARIE®

Pagina 12 di 14

ASTE GIUDIZIARIE®

mq, ho preso in considerazione, tenendo conto di quanto su esposto, il valore di €3,00 al mq per valutare l'immobile de quo. I mq dell'appartamento, come sopra calcolati, sono :mq.163,5 x €3=€490,5 (affitto presunto appartamento). Calcoliamo adesso l'affitto annuale: € 490,5 x 12=€5886 (Reddito lordo annuale). Calcoliamo adesso le spese a carico del proprietario che sono €2060. Per conoscere il reddito netto annuale, sottraiamo le spese al reddito lordo e si ha : €(5886-2060)=€3826 (Reddito netto). Appliciamo adesso il tasso di capitalizzazione scelto dello 0,025 e si ha: €(3826:0,025)=**€153.040 (valore per capitalizzazione)**. Effettueremo adesso una media tra il primo e il secondo metodo di stima e avremo: €(147.150+ 153.040)/2=**€150.000 (valore finale di stima)**. A questo valore finale viene detratto il 15% per il prezzo di vendita finale per i vizi occulti del bene e si arriva a **€127500 (eurocentoventisettemilacinquecento)**

Non si è tenuto conto della nuda proprietà e dell'usufrutto perchè sono stati pignorati entrambi

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

150.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 150.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 150.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Sono stati adottati due criteri di stima per avvicinarsi quanto più è possibile al valore del bene espropriato. Il Primo criterio :Stima sintetica comparativa assumendo come parametro tecnico il mq. riferito alla superficie lorda della proprietà, a cui vanno aggiunti i mq delle pertinenze, opportunamente decurtate. Per quanto riguarda le pertinenze dello stesso immobile, ho desunto i coefficienti riduttivi dalla metodologia OMI. Per la superficie totale dei terrazzi ho applicato un coefficiente di riduzione del 30% fino a 25 mq. e del 10% per la quota eccedente i mq.25. La soffitta non abitabile, quale pertinenza non direttamente comunicante con i vani principali è stata valutata al 15% per i primi 25mq e al 5% per la restante superficie. Tenendo conto dei dati OMI, delle compravendite delle varie agenzie interpellate, per appartamenti simili a quello preso in esame, della zona extraurbana di campagna e confinante con zona industriale e rimanente del territorio di Subbiano con codice R1, con destinazione Residenziale. Il valore di mercato per una tipologia normale presente in zona, varia tra € 800 /mq come valore minimo a €1100/mq ho preso in considerazione €900/mq. Il Secondo criterio di Stima adottato è quello Analitico del valore di mercato, che si risolve nella capitalizzazione di un opportuno saggio dei redditi netti ordinari detraibili dall'immobile stesso sulla base dell'ipotesi di una sostanziale equivalenza tra il valore di mercato di un bene economico e la somma della sua redditività futura scontata all'attualità. Come Saggio di capitalizzazione è stato applicato lo 0,025. Dal reddito lordo ordinario, può quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese imputabili al proprietario nella misura del 35% del reddito lordo annuale

Allora, il reddito netto attuale, da prendere a base per la capitalizzazione, sarà dato: Reddito Lordo annuale -35% di tale reddito. Tenuto conto di tutte le caratteristiche su menzionate, i dati OMI che prevedono per il Comune di Subbiano per quanto riguarda l'affitto un minimo di € 2,9xmq ad un massimo di € 3,8x mq. ho scelto un valore di € 3,00 x mq. Dopo gli opportuni calcoli, per il valore dell'immobile sia per stima Sintetica comparativa che per Analitica del valore di mercato, è stata effettuata una media tra le due stime, per avvicinarsi quanto più è possibile al valore di mercato. **Alla fine è stata effettuata una decurtazione del 15% per eventuali vizi occulti del bene.**



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di AREZZO, ufficio del registro di CERTIFICAZIONE NOTARILE, conservatoria dei registri immobiliari di Arezzo, ufficio tecnico di SUBBIANO, agenzie: DI AREZZO E SUBBIANO, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIE IMMOBILIARI

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	163,50	0,00	150.000,00	150.000,00
				150.000,00 €	150.000,00 €

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:

€. 150.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:

€. 22.500,00

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:

€. 127.500,00

data 21/09/2024



il tecnico incaricato
Arch. LUISA SESSA

