



# 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 13



TRIBUNALE ORDINARIO - AREZZO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 95/2023

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**B**

**appartamento** a SUBBIANO località La Lama 176/2, della superficie commerciale di **187,60** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) e 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Ne consegue la piena proprietà per 1/1.

Nell'appartamento si accede da una porta che si affaccia direttamente su un soggiorno -pranzo e una cucina separata al Piano terra. Dal cancello d'ingresso, si attraversa un resede comune, Un accesso stradale comune. Nel soggiorno, vi sono delle scale che portano ad una cantina comune sottostante, mentre un'altra scala, conduce al primo piano. In tale piano si trovano due camere da letto e una camera piccola con al centro un bagno e una terrazza coperta. Proseguendo per le scale, si arriva al secondo piano dove si trova una soffitta non abitabile. Tutti gli impianti sono a norma

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S.T.1.2, scala UNICA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 60 particella 591 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' LA LAMA N.176/2, piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA DALLA IMMOBILIARE TOSCOROMAGNOLA ROGATO NOTAIO CIRIANNI GIOVAN BATTISTA IN DATA 29/09/1997 REP.126588, TRASCRITTO IL 7/10/1997 N.12800/9013

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                             |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | <b>187,60 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | <b>0,00 m<sup>2</sup></b>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | <b>€. 170.000,00</b>        |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 144.500,00</b>        |
| Data della valutazione:                                                                        | <b>21/09/2024</b>           |

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è occupato dai debitori : \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (NUDA PROPRIETA' 10%), DAGLI USUFRUTTUARI AL 45% CIASCUNO, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

#### 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 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. 4396/686, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 100.000.

Importo capitale: 85.175,75.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN SUBBIANO FOGLIO 60 PARTICELLA 591 SUB 4 E SUBBIANO FOGLIO 60 PARTICELLA 561

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 23/04/2015 a firma di UFFICIO GIUDIZIALE TRIBUNALE DI AREZZO ai nn. 550 di repertorio, registrata il 27/04/2024 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.

Importo capitale: 127.770,90.

La formalità è riferita solamente a IMMOBILI IN SUBBIANO FOGLIO 60 PARTICELLA 591 SUB 4 E FOGLIO 60 PARTICELLA 111 SUB 6 RISPETTIVAMENTE DI PROPRIETA'

###### 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, registrata il 13/06/2023 a conservatoria dei registri immobiliari ai nn. 10207/7889, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a GRAVA SU SUBBIANO FOGLIO 60 PARTICELLA 591 SUB 4 E SUBBIANO FOGLIO 60 PARTICELLA 111 SUB 6

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 |
| sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NO |         |

## 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. 126588 di repertorio, registrato il 07/10/1997 a Arezzo ai nn. 12800/9013.

Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE SITO IN SUBBIANO FOGLIO 60 PARTICELLA N.591 SUB 4

### 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 5 ABITAZIONI A SCHIERA E DUE IMMOBILI PROMISCUI DELLA LOTTIZZAZIONE LA LAMA IN SUBBIANO, presentata il 18/12/1995, rilasciata il 27/06/1997 con il n. 95/12530 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

VARIANTE IN CORSO D'OPERA 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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: 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:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: VIGENTE)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SUBBIANO LOCALITÀ LA LAMA 176/2

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a SUBBIANO località La Lama 176/2, della superficie commerciale di **187,60** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ), 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) e 1/2 di usufrutto ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Ne consegue la piena proprietà per 1/1.

Nell'appartamento si accede da una porta che si affaccia direttamente su un soggiorno -pranzo e una cucina separata al Piano terra. Dal cancello d'ingresso, si attraversa un resede comune, Un accesso stradale comune. Nel soggiorno, vi sono delle scale che portano ad una cantina comune sottostante, mentre un'altra scala, conduce al primo piano. In tale piano si trovano due camere da letto e una camera piccola con al centro un bagno e una terrazza coperta. Proseguendo per le scale, si arriva al secondo piano dove si trova una soffitta non abitabile. Tutti gli impianti sono a norma

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S.T.1.2, scala UNICA, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

ASTE  
GIUDIZIARIE®

- foglio 60 particella 591 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 469,98 Euro, indirizzo catastale: LOCALITA' LA LAMA N.176/2 , piano: S1-T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO DI COMPRAVENDITA [REDACTED] ROGATO NOTAIO CIRIANNI GIOVAN BATTISTA IN DATA 29/09/1997 REP.126588 , TRASCritto IL 7/10/1997 N.12800/9013

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1976.



EVIDENZA IMMOBILE



CAMERA LETTO N.1



SOGGIORNO -PRANZO



SOFFITTA

ASTE  
GIUDIZIARIE®

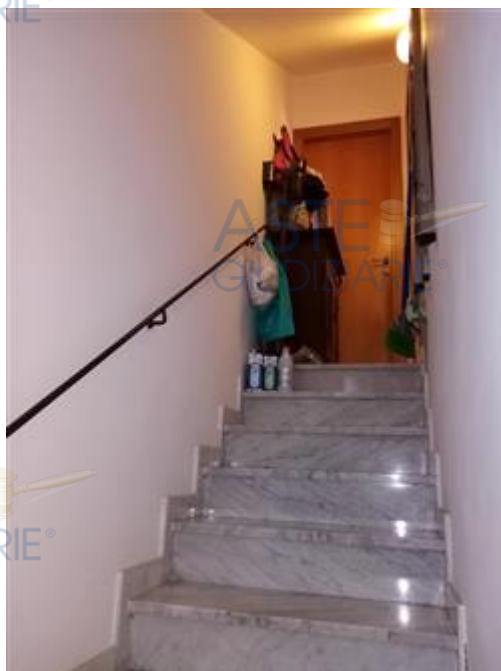
ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

SCALA DI ACCESSO

ASTE  
GIUDIZIARIE®

BAGNO

## 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 scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

**cancello:** metallo listelli realizzato in metallo verniciato con apertura centrale

**pareti esterne:** costruite in blocchi leca tipo facciavista colorati con coibentazione in adeguata, il rivestimento è realizzato in facciavista

**infissi esterni:** legno con apposizione di persiane alla romana realizzati in legno

**portone di ingresso:** portoncino di legno realizzato in legno massello, gli accessori presenti sono:

buono

buono

al di sopra della media

al di sopra della media

ASTE  
GIUDIZIARIE®

pomello

scale: interna al soggiorno pranzo con  
rivestimento in marmo

manto di copertura: realizzato in coppi e  
controcoppi con coibentazione in adeguata

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle  
ceramiche

ASTE  
GIUDIZIARIE®

eccellente ★★★★★★★★★★

ottimo ★★★★★★★★★★

eccellente ★★★★★★★★★★

ASTE  
GIUDIZIARIE®



camera-spogliatoio



camera n.2



particolare scale che collegano i piani



terrazzo coperto

tecnico incaricato: Arch. LUISA SESSA

Pagina 8 di 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ingresso

ASTE  
GIUDIZIARIE®

discesa comune con accesso immobile

ASTE  
GIUDIZIARIE®

CLASSE ENERGETICA:

[EPgl<sub>ren</sub> 158,63 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 0000270142 registrata in data 02/02/2021

ASTE  
GIUDIZIARIE®

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   | 187,60        | x | 100 %  | = | 187,60        |
| <b>Totale:</b> | <b>187,60</b> |   |        |   | <b>187,60</b> |

ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



estratto macca con evidenza particella 591

ASTE  
GIUDIZIARIE®



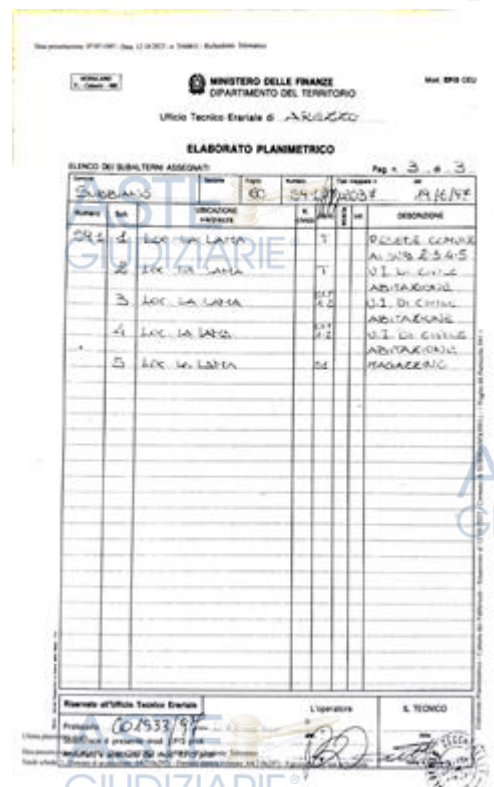
planimetria foglio 60 n.591 sub4

ASTE  
GIUDIZIARIE®



subalterni assegnati

ASTE  
GIUDIZIARIE®



elenco subalterni

tecnico incaricato: Arch. LUISA SESSA

Pagina 10 di 13

ASTE  
GIUDIZIARIE®

ASTE  
GIUDIZIARIE®



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

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.dopo gli opportuni calcoli, come su esposto, si arriva **alla superficie lorda totale dell'immobile che è mq.187,6.** per cui si ha:  $\text{mq.187,6} \times \text{€900} = \text{€ 168.840}$  **Prezzo finale di stima Sintetica comparativa**

**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, puo' 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 mensionate ,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.allora  $\text{mq.187,6} \times \text{€3} = \text{€562,8}$  reddito mensile.  $\text{€562,8} \times 12 = \text{€6753}$  (reddito lordo annuale);dal reddito lordo detraiamo le spese annuali e abbiamo il reddito netto €4390 che dividiamo per il tasso di capitalizzazione prescelto cioè €4390: 0,025 = **€175600 (stima Analitica per capitalizzazione)**

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.  $\text{€168.840} + \text{€175600} / 2 = \text{€ 172220}$  più probabile Valore di mercato dell'immobile, **arrotondato in Euro 170.000. Al valore di mercato è stata applicata una decurtazione del 15% sui danni occulti del bene,per cui il prezzo finale è di € 144.500(centoquarantaquattromilacinquecento)**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                   |
|-----------------|-------------------|
| Valore a corpo: | <b>170.000,00</b> |
|-----------------|-------------------|

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>                              | <b>€. 170.000,00</b> |
| <b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b> | <b>€. 170.000,00</b> |

## 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.dopo gli opportuni calcoli, come su esposto, si arriva alla superficie lorda totale dell'immobile che è mq.187,6. per cui si ha:  $\text{mq.187,6} \times \text{€900} = \text{€ 168.840}$  Prezzo finale di stima Sintetica comparativa

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, puo' quindi determinarsi il reddito netto attraverso la detrazione di tutte le spese imputabili al proprietario nella misura del 35% del reddito lordo annuale IL VALORE FINALE DELL'IMMOBILE è STATO CALCOLATO SULLA MEDIA DEI DUE CRITERI DI STIMA PRESI IN CONSIDERAZIONE PER AVVICINARSI, QUANTO È PIÙ POSSIBILE AL VALORE DI MERCATO DELL'IMMOBILE CONSIDERATO.Tale valore è € 170.000.(valore di mercato dell'immobile)

Al valore di mercato è stata applicata una decurtazione dell'15% per eventuali vizi dell'immobile.Il prezzo di vendita finale dell'immobile è: €144.500(centoquarantaquattromilaeurocinquecento)

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, ed inoltre: 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 |
|----|--------------|-------------|-----------------|---------------|----------------|
| B  | appartamento | 187,60      | 0,00            | 170.000,00    | 170.000,00     |

tecnico incaricato: Arch. LUISA SESSA

Pagina 12 di 13



170.000,00 €

170.000,00 €

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:

€. 170.000,00

**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:

€. 25.500,00

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:

€. 144.500,00

data 21/09/2024



il tecnico incaricato  
Arch. LUISA SESSA

