



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA



ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

48/2024



PROCEDURA PROMOSSA DA:

BCC NPLS 2020 S.R.L.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT.ssa FILOMENA DI GENNARO



CUSTODE:

AVV. LAURA ANTONELLI



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2024



creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

GEOM. ALESSANDRO FAUSTINI

CF:FSTLSN80A29A271G

con studio in CIVITANOVA MARCHE (MC) VIA MARCHETTI, 21

telefono: 0733784076

fax: 0733784076

email: info@studiotecnicofaustini.it

PEC: alessandro.faustini1@geopec.it



tecnico incaricato: GEOM. ALESSANDRO FAUSTINI

Pagina 1 di 11



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 48/2024

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

A **appartamento** a CINGOLI VIA ANDREA PALLADIO 6, frazione GROTTACCIA, della superficie commerciale di **150,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata all'interno di un edificio residenziale, composto da tre piani fuori terra, edificato a metà degli anni '70 e presenta struttura in cemento armato con solai in latero cemento e tamponatura esterna in muratura di mattoni e forati con interposto isolante. Esternamente si presenta rifinito ad intonaco con pittura di tipo graffiato. L'accesso all'interno dell'edificio avviene tramite una corte comune circostante l'immobile a cui ci si accede direttamente dalla via pubblica Andrea Palladio.

L'abitazione, posta al secondo ed ultimo piano raggiungibile tramite una scala interna comune rivestita in marmo, è suddivisa in ingresso e disimpegno centrale, nella parte nord-ovest si trovano due ampie camere e l'unico bagno presente, nella parte nord-est è presente una cameretta, mentre nella parte sud-est ci sono una camera con balcone, un soggiorno e una cucina con balcone e retro cucina. Internamente l'unità si presenta con intonaco nelle pareti e nei soffitti, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi in legno con vetro singolo, zanzariere e tapparelle in PVC. Sono presenti e visibilmente a norma gli impianti idrico, elettrico e termico, quest'ultimo servito da una centrale termica centralizzata, comune con le altre unità sottostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di ml. 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 265 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIA PALLADIO ANDREA, 6, piano: 2, derivante da variazione del 14/11/1988 in atti dal 23/03/1993 ampliamento var. corte (n. B75.1/1988)

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

B **box singolo** a CINGOLI VIA ANDREA PALLADIO 6, frazione GROTTACCIA, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il manufatto, edificato alla fine degli anni '80 e posto nel lato nord-ovest della corte comune, è costituito da un piano fuori terra con struttura in cemento armato e copertura a due falde. L'unità oggetto della presente stima, risulta comunicante con il garage adiacente di un'altra proprietà, e ci si accede tramite una serranda in lamiera a due ante a battente con apertura manuale. Internamente le pareti sono rifinite ad intonaco e tinta bianca; il pavimento interno è in marmettoni e i battiscopa in gress; il wc ha rivestimento a parete e pavimento a terra in piastrelle di gress, ed è dotato di water, doccia con scarico a pavimento e lavandino. Le finestre sono in alluminio anodizzato color bronzo e gli impianti, elettrico e idrico, sono visibilmente a norma.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml.

**3.20. Identificazione catastale:**

- foglio 146 particella 265 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA PALLADIO ANDREA, 6, piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/03/2024 Pratica n. MC0035031 in atti dal 19/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35031.1/2024)
Coerenze: confina a sud-est, a nord-est e a nord-ovest con corte comune; confina a sud-ovest con altra proprietà con stessa destinazione d'uso

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	190,55 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.000,00
Data della valutazione:	24/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

**4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:****4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

**4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:**

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/05/2010 a firma di Dott. Pierdominici Cesare ai nn.



29697/10835 di repertorio, registrata il 01/06/2010 ai nn. 1819, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 180000.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/04/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Macerata (MC) ai nn. 3888 di repertorio, registrata il 14/03/2024 a Macerata ai nn. 797, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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 donazione, con atto stipulato il 13/07/1998 a firma di Dott. Alessandrini Calisti, trascritto il 15/07/1998 a Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Macerata ai nn. 5711 e 5712

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruzione N. 149/1974, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione casa colonica, presentata il 02/05/1974 con il n. 149 di protocollo, rilasciata il 17/04/1974 con il n. 137 di protocollo

Permesso di Costruzione N. 234/1974, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un fabbricato secondo nuovo progetto, presentata il 12/06/1974 con il n. 234 di protocollo, rilasciata il 22/06/1974 con il n. 189 di protocollo

Concessione per la esecuzione di opere N. 34/1979, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria delle opere realizzate in difformità al progetto autorizzato con licenza edilizia

n.189/1974, presentata il 29/01/1979 con il n. 34 di protocollo, rilasciata il 02/04/1980 con il n. 70 di protocollo, agibilità del 18/12/1997 con il n. 62 di protocollo

Concessione per la esecuzione di opere **N. 6/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un locale da adibire a garage, presentata il 18/01/1986 con il n. 6 di protocollo, rilasciata il 25/06/1986 con il n. 104 di protocollo

Concessione per la esecuzione di opere **N. 6/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al progetto autorizzato con concessione n.104 del 25/06/1986 relativo alla costruzione di un garage, consistente nella modifica della copertura e modesto ampliamento, presentata il 16/06/1986 con il n. 6 di protocollo, rilasciata il 24/09/1987 con il n. 314 di protocollo, agibilità del 31/05/1997 con il n. 25 di protocollo

Concessione per la esecuzione di opere **N. 282/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una recinzione attorno la corte edificata, presentata il 02/09/1983 con il n. 282 di protocollo, rilasciata il 12/11/1983 con il n. 268 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività **N. 6457/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sistemazione corte edificata, presentata il 10/05/1999 con il n. 6457 di protocollo

Permesso di Costruire **N. 6469/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione pozzo ad uso domestico, presentata il 28/05/2007 con il n. 6469 di protocollo, rilasciata il 05/11/2007 con il n. 134 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n.9 del 11.03.2014 - D.G.C. n.3 del 02.03.2015, l'immobile ricade in zona B4 zona di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si riscontrato difformità di prospetto e più precisamente la mancanza, nella parete nord-ovest della camera, di una finestra; oltre a modeste difformità alla distribuzione interna che riguardano la posizione della porta della cameretta e di conseguenza la posizione della porta della camera posta a nord-est (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria per difformità di prospetto e difformità alla distribuzione interna: €2.650,00
- oblazione per difformità nel prospetto: €500,00
- oblazione per difformità alla distribuzione interna: €1.000,00
- diritti di segreteria deposito SCIA: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: Art.20 del RDL 13 Aprile 1939, n.652)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CINGOLI VIA ANDREA PALLADIO 6, FRAZIONE GROTTACCIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CINGOLI VIA ANDREA PALLADIO 6, frazione GROTTACCIA, della superficie commerciale di **150,55** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente stima è ubicata all'interno di un edificio residenziale, composto da tre piani fuori terra, edificato a metà degli anni '70 e presenta struttura in cemento armato con solai in latero cemento e tamponatura esterna in muratura di mattoni e forati con interposto isolante. Esternamente si presenta rifinito ad intonaco con pittura di tipo graffiato. L'accesso all'interno dell'edificio avviene tramite una corte comune circostante l'immobile a cui ci si accede direttamente dalla via pubblica Andrea Palladio.

L'abitazione, posta al secondo ed ultimo piano raggiungibile tramite una scala interna comune rivestita in marmo, è suddivisa in ingresso e disimpegno centrale, nella parte nord-ovest si trovano due ampie camere e l'unico bagno presente, nella parte nord-est è presente una cameretta, mentre nella parte sud-est ci sono una camera con balcone, un soggiorno e una cucina con balcone e retro cucina. Internamente l'unità si presenta con intonaco nelle pareti e nei soffitti, pavimentazione in ceramica, porte interne in legno tamburato, infissi in legno con vetro singolo, zanzariere e tapparelle in PVC. Sono presenti e visibilmente a norma gli impianti idrico, elettrico e termico, quest'ultimo servito da una centrale termica centralizzata, comune con le altre unità sottostanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di ml. 2,85. Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 265 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 7 vani, rendita 451,90 Euro, indirizzo catastale: VIA PALLADIO ANDREA, 6, piano: 2, derivante da variazione del 14/11/1988 in atti dal 23/03/1993 ampliamento var. corte (n. B75.1/1988)

L'intero edificio sviluppa tre piano, tre piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia
centro sportivo

nella media ★★★★★★★★
al di sopra della media ★★★★★★★★

tecnico incaricato: GEOM. ALESSANDRO FAUSTINI

Pagina 6 di 11



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



nella media

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[327,69 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240909-043012-33081 registrata in data 09/09/2024



CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	148,30	x	100 %	=	148,30
Balconi	9,00	x	25 %	=	2,25
Totale:	157,30				150,55



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2024

Fonte di informazione: idealista.it

Descrizione: appartamento sito al secondo ed ultimo piano di circa mq. 120 completo di ampio garage e giardino privato

Indirizzo: Via Andrea Palladio

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 50

Prezzo: 145.000,00 pari a 852,94 Euro/mq



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

tecnico incaricato: GEOM. ALESSANDRO FAUSTINI

Pagina 7 di 11





OMI anno 2023 - Semestre 2 (24/09/2024)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

borsinoimmobiliare.it (24/09/2024)

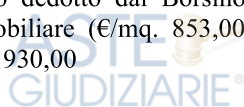
Valore minimo: 795,00

Valore massimo: 1.031,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Conteggiando una superficie globale, utile in fase di stima, in cui i balconi vengono computati al 25% della superficie utile lorda, si ottiene una superficie utile lorda totale di mq. 150,55. Tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare il valore medio scaturito tra il valore medio dedotto dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate (€/mq. 1.025,00), il valore medio dedotto dal Borsino Immobiliare (€/mq. 913,00) e il valore medio dedotto dall'annuncio immobiliare (€/mq. 853,00). Pertanto si ritiene congruo l'utilizzo del valore medio calcolato pari a €/mq. 930,00



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,55 x 930,00 = 140.011,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-11,50



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 140.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 140.000,00



BENI IN CINGOLI VIA ANDREA PALLADIO 6, FRAZIONE GROTTACCIA

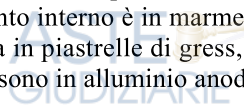
BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B



box singolo a CINGOLI VIA ANDREA PALLADIO 6, frazione GROTTACCIA, della superficie commerciale di **40,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il manufatto, edificato alla fine degli anni '80 e posto nel lato nord-ovest della corte comune, è costituito da un piano fuori terra con struttura in cemento armato e copertura a due falde. L'unità oggetto della presente stima, risulta comunicante con il garage adiacente di un'altra proprietà, e ci si accede tramite una serranda in lamiera a due ante a battente con apertura manuale. Internamente le pareti sono rifinite ad intonaco e tinta bianca; il pavimento interno è in marmettoni e i battiscopa in gress; il wc ha rivestimento a parete e pavimento a terra in piastrelle di gress, ed è dotato di water, doccia con scarico a pavimento e lavandino. Le finestre sono in alluminio anodizzato color bronzo e gli impianti, elettrico e idrico, sono visibilmente a norma.



tecnico incaricato: GEOM. ALESSANDRO FAUSTINI

Pagina 8 di 11





L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di ml. 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 146 particella 265 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 32 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: VIA PALLADIO ANDREA, 6, piano: T, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 19/03/2024 Pratica n. MC0035031 in atti dal 19/03/2024 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 35031.1/2024)
Coerenze: confina a sud-est, a nord-est e a nord-ovest con corte comune; confina a sud-ovest con altra proprietà con stessa destinazione d'uso

L'intero edificio sviluppa uno piano, uno piano fuori terra, zero piano interrato. Immobile costruito nel 1986.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia
centro sportivo

nella media
al di sopra della media



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media
nella media
al di sotto della media
nella media
nella media
al di sopra della media
nella media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage	40,00	x	100 %	=	40,00
Totale:	40,00				40,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI anno 2023 - Semestre 2 (24/09/2024)

Valore minimo: 490,00

Valore massimo: 610,00

borsinoimmobiliare.it (24/09/2024)

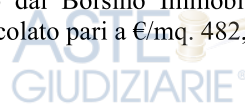
Valore minimo: 357,00

Valore massimo: 470,00



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Conteggiando una superficie utile lorda totale di mq. 40,00, e tenuto conto dell'ubicazione dell'immobile e di tutti gli elementi sopra esposti, considerate le quotazioni correnti in zona per immobili simili, le dimensioni in campo, nonché la situazione del mercato immobiliare, si ritiene congruo considerare il valore medio scaturito tra il valore medio dedotto dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate (€/mq. 550,00) e il valore medio dedotto dal Borsino Immobiliare (€/mq. 414,00). Pertanto si ritiene congruo l'utilizzo del valore medio calcolato pari a €/mq. 482,00.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 40,00 x 482,00 = 19.280,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-80,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 19.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 19.200,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato per l'abitazione ha previsto il conteggio della superficie utile lorda, computando i balconi al 25% della loro superficie in pianta, ottenendo così un totale di mq. 150,55. Mentre per l'attribuzione del valore al metro quadrato, si è ritenuto congruo considerare il valore medio scaturito tra il valore medio dedotto dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate (€/mq. 1.025,00), il valore medio dedotto dal Borsino Immobiliare (€/mq. 913,00) e il valore medio dedotto dall'annuncio immobiliare (€/mq. 853,00).

Riguardo invece al criterio di stima utilizzato per il garage, si è considerata una superficie utile lorda totale di mq. 40,00. Mentre per l'attribuzione del valore al metro quadrato, si è ritenuto congruo considerare il valore medio scaturito tra il valore medio dedotto dalla Banca dati Agenzia dell'Entrate (€/mq. 550,00) e il valore medio dedotto dal Borsino Immobiliare (€/mq. 414,00).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, ufficio tecnico di Cingoli, osservatori del mercato immobiliare OMI Banca dati / Borsino Immobiliare, ed inoltre: idealista.it



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;

tecnico incaricato: GEOM. ALESSANDRO FAUSTINI

Pagina 10 di 11





- 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	150,55	0,00	140.000,00	140.000,00
B	box singolo	40,00	0,00	19.200,00	19.200,00
				159.200,00 €	159.200,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

A detta del sottoscritto, gli immobili non sono comodamente divisibili, ed un eventuale frazionamento in quota, oltre a recare pregiudizio igienico-sanitario, comporterebbe la realizzazione di interventi edili onerosi.



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 4.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 155.000,00

**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:

€. 155.000,00



data 24/09/2024



il tecnico incaricato
GEOM. ALESSANDRO FAUSTINI



tecnico incaricato: GEOM. ALESSANDRO FAUSTINI

Pagina 11 di 11

