



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 208/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. PINI LORENZO

CUSTODE:  
AVV. VINCENZI SARA

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Dario Mondisano**

CF:MNDDRA81L16L259B  
con studio in VALLEFOGLIA (PU) VIA SAN MICHELE 44/B  
telefono: 3382057974  
email: [dariomondisanogeom@libero.it](mailto:dariomondisanogeom@libero.it)  
PEC: [dario.mondisano@geopec.it](mailto:dario.mondisano@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 208/2022

## LOTTO 1

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

**A** **EDIFICIO UNIFAMILIARE CON SCOPERTO E ACCESSORI** a MONTE PORZIO VIA PIAVE 9, della superficie commerciale di **260,71** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

L'immobile oggetto di stima, è un'abitazione unifamiliare degli anni 70', che si sviluppa tra piano terra, primo e secondo sottotetto, dotata di scoperto esclusivo che circonda l'intera proprietà, confina a Nord-Est-Ovest con Piano di Lottizzazione S2/A4 "Castelvecchio", e a Sud con "Via Piave".

L'ingresso avviene da Via Piave, e tramite vialetto interno alla proprietà è possibile accedere all'ampio scoperto esclusivo dotato di una recinzione con paletti e rete metallica per l'intero perimetro.

Attualmente l'immobile è composto da un piano terra allo stato grezzo, o meglio con pratica edilizia (D.I.A. 595/2009) erano stati iniziati dei lavori di ristrutturazione dell'intero fabbricato, frazionando tra l'altro proprio il piano terra dal primo eliminando la scala interna di collegamento, al fine probabilmente di renderlo un'abitazione autonoma. Tale procedura però non era fattibile con detta pratica edilizia, pertanto andrà o regolarizzato con sanatoria versando i dovuti oneri, o sanato come accessorio. Detto ciò attualmente il piano terra è composto da un disimpegno d'ingresso, ulteriore disimpegno con due vani sul retro (uno probabilmente da destinare a bagno), ulteriori tre vani con bagno e antibagno. Come già premesso l'immobile si trova allo stato grezzo per lavori mai completati, pertanto al fine di renderlo abitabile o utilizzabile andranno completati detti lavori, comprensivi di impiantistica e quant'altro necessario.

Esternamente sul retro della casa sono presenti una serie di capanni e tetterie, ma soltanto due risultano regolari in quanto condonati con Pratica n° 199/1986, ovvero un deposito e un garage individuati nei grafici e planimetrie allegati alla presente, mentre la restante parte (aventi tra l'altro copertura in eternit) sono irregolari e pertanto da demolire. In merito al deposito e garage, sono costituiti da una struttura portante in muratura mista e c.a. con copertura in travi di legno e pannelli in eternit, senza impiantistiche e finiture particolari.

L'immobile residenziale invece è posto al piano primo, e vi si accede mediante la scala esterna con ballatoio, all'interno troviamo un vano soggiorno confinante con la cucina, mentre tramite disimpegno si accede alla zona notte dove troviamo un bagno e due camere da letto. Sempre nel disimpegno è posizionata la scala mediante la quale è possibile accedere al piano secondo (sottotetto) dove troviamo due grandi ambienti ed un bagno/lavanderia. L'appartamento al primo piano si presenta in buone condizioni manutentive, essendo stato completamente ristrutturato nel 2009, intonacato e tinteggiato in varie colorazioni, infissi in legno vetro singolo con tapparelle e ulteriori infissi esterni in alluminio anodizzato, porte interne tamburate, portoncino d'ingresso blindato, pavimento in parquet (tranne nel bagno dove è presente pavimento in gress porcellanato), mentre sempre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle. Sono presenti tutti gli impianti necessari, ovvero, elettrico, idraulico, gas, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a combustione, precisando che non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità. Anche il sottotetto si trova in buone condizioni, intonacato, tinteggiato e dotato di pavimento in gress porcellanato, inoltre per accedervi è presente una scala in acciaio e legno di discreta fattura. Internamente sono stati riscontrati lievi fenomeni di muffa e umidità (vedi foto). Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate, ed in generale si presenta in buoni condizioni manutentive e di decoro senza finiture particolari o di pregio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO-SECONDO SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 3,00 M. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 616 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PIAVE, 9, piano: TERRA, derivante da VARIAZIONE CATASTALE DEL SOTTOSCRITTO CTU - PS0064284 DEL 05/10/2023  
BCNC - SCOPERTO ESCLUSIVO DEL FABBRICATO
- foglio 15 particella 616 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE, 9,, piano: T-1-2, derivante da VARIAZIONE CATASTALE DEL SOTTOSCRITTO CTU - PS0064284 DEL 05/10/2023
- foglio 15 particella 616 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE, 9, piano: TERRA, derivante da VARIAZIONE CATASTALE DEL SOTTOSCRITTO CTU - PS0064284 DEL 05/10/2023
- foglio 15 particella 616 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE, 9, piano: TERRA, derivante da VARIAZIONE CATASTALE DEL SOTTOSCRITTO CTU - PS0064284 DEL 05/10/2023

I SEGUENTI CAPANNI SONO STATI CENSITI AUTONOMAMENTE, IN QUANTO NON REGOLARI, PERTANTO A SEGUITO DI DEMOLIZIONE BISOGNERA' PROCEDERE CON TIPO MAPPALE PER MODIFICA MAPPA E VARIAZIONE CATASTALE PER DEMOLIZIONE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2008.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>260,71 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>€. 161.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 161.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>16/10/2023</b>

## 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, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 375.000.

Importo capitale: 250.000.

Durata ipoteca: 30 ANNI

ipoteca **volontaria** attiva, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 60.000.

Importo capitale: 40.000.

Durata ipoteca: 10 ANNI

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/11/2022 a firma di TRIBUNALE PESARO ai nn. 2024 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 17/09/2008), con atto stipulato il 17/09/2008 a firma di NOT. COLANGELI ANGELO ai nn. 65942

di repertorio

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/12/1972 fino al 29/04/2004), con atto stipulato il 30/12/1972 a firma di NOT. PASQUALUCCI ai nn. 20962 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/04/2004 fino al 17/09/2008), con atto stipulato il 29/04/2004 a firma di NOT. COLANGELI ANGELO ai nn. 54129 di repertorio

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

CONCESSIONE EDILIZIA N. C.E. N. **213 DEL 19/09/1970**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO, presentata il 23/07/1970.

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' RILASCIATA DAL COMUNE DI MONTE PORZIO IN DATA 05/10/1971

**N. DOMANDA DI CONDONO 199/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di CONDONO CAPANNI ESTERNI, presentata il 24/04/1986.

SI PRECISA CHE LA PRATICA DI CONDONO RISULTA ANCORA APERTA PER MANCANZA DI DOCUMENTAZIONE DA INTEGRARE, PERTANTO ANDRA' COMPLETATO.

**N. DIA 595/2009**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE, presentata il 29/01/2009

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona BR1

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE DISTRIBUTIVE INTERNE E PROSPETTICHE RISPETTO ALLA C.E. INIZIALE E SUCCESSIVE PRATICHE. CON D.I.A. 595/2009 E' STATO REALIZZATO IMPROPRIAMENTE IL FRAZIONAMENTO IN 2 UNITA' RESIDENZIALI, CHE ANDRA' PERTANTO O REGOLARIZZATO CON PAGAMENTO ONERI O SANATO COME ACCESSORIO AL PIANO TERRA. INOLTRE I REQUISITI AERO-ILLUMINANTI DEL SOGGIORNO NON RISLTANO SODDISFATTI, PERTANTO ANDRA' ESEGUITA UNA MODIFICA AL FINE DI ADEGUARLI. CON PRATICA DI CONDONO 199/1986, VENIVANO REGOLARIZZATI DUE CAPANNI SUL RETRO (OGGI DEPOSITO E GARAGE), MENTRE IL RESTO DEI CAPANNI (AVENTI TRA L'ALTRO COPERTURA IN ETERNIT) SONO IRREGOLARI E PERTANTO DA DEMOLIRE.

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

Costi di regolarizzazione:

- SANATORIA: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 GG

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

VARIAZIONE CATASTALE PRESENTATA DEL SOTTOSCRITTO CTU - PS0064284 DEL 05/10/2023

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN MONTE PORZIO VIA PIAVE 9

# EDIFICIO UNIFAMILIARE CON SCOPERTO E ACCESSORI

DI CUI AL PUNTO A

**EDIFICIO UNIFAMILIARE CON SCOPERTO E ACCESSORI** a MONTE PORZIO VIA PIAVE 9, della superficie commerciale di **260,71** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima, è un'abitazione unifamiliare degli anni 70', che si sviluppa tra piano terra, primo e secondo sottotetto, dotata di scoperto esclusivo che circonda l'intera proprietà, confina a Nord-Est-Ovest con Piano di Lottizzazione S2/A4 "Castelvecchio", e a Sud con "Via Piave".

L'ingresso avviene da Via Piave, e tramite vialetto interno alla proprietà è possibile accedere all'ampio scoperto esclusivo dotato di una recinzione con paletti e rete metallica per l'intero perimetro.

Attualmente l'immobile è composto da un piano terra allo stato grezzo, o meglio con pratica edilizia (D.I.A. 595/2009) erano stati iniziati dei lavori di ristrutturazione dell'intero fabbricato, frazionando tra l'altro proprio il piano terra dal primo eliminando la scala interna di collegamento, al fine probabilmente di renderlo un'abitazione autonoma. Tale procedura però non era fattibile con detta pratica edilizia, pertanto andrà o regolarizzato con sanatoria versando i dovuti oneri, o sanato come accessorio. Detto ciò attualmente il piano terra è composto da un disimpegno d'ingresso, ulteriore disimpegno con due vani sul retro (uno probabilmente da destinare a bagno), ulteriori tre vani con bagno e antibagno. Come già premesso l'immobile si trova allo stato grezzo per lavori mai completati, pertanto al fine di renderlo abitabile o utilizzabile andranno completati detti lavori, comprensivi di impiantistica e quant'altro necessario.

Esternamente sul retro della casa sono presenti una serie di capanni e tettoie, ma soltanto due risultano regolari in quanto condonati con Pratica n° 199/1986, ovvero un deposito e un garage individuati nei grafici e planimetrie allegati alla presente, mentre la restante parte (aventi tra l'altro copertura in eternit) sono irregolari e pertanto da demolire. In merito al deposito e garage, sono costituiti da una struttura portante in muratura mista e c.a. con copertura in travi di legno e pannelli in eternit, senza impiantistiche e finiture particolari.

L'immobile residenziale invece è posto al piano primo, e vi si accede mediante la scala esterna con

ballatoio, all'interno troviamo un vano soggiorno confinante con la cucina, mentre tramite disimpegno si accede alla zona notte dove troviamo un bagno e due camere da letto. Sempre nel disimpegno è posizionata la scala mediante la quale è possibile accedere al piano secondo (sottotetto) dove troviamo due grandi ambienti ed un bagno/lavanderia. L'appartamento al primo piano si presenta in buone condizioni manutentive, essendo stato completamente ristrutturato nel 2009, intonato e tinteggiato in varie colorazioni, infissi in legno vetro singolo con tapparelle e ulteriori infissi esterni in alluminio anodizzato, porte interne tamburate, portoncino d'ingresso blindato, pavimento in parquet (tranne nel bagno dove è presente pavimento in gress porcellanato), mentre sempre il bagno e la cucina sono rivestiti con piastrelle. Sono presenti tutti gli impianti necessari, ovvero, elettrico, idraulico, gas, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a combustione, precisando che non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità. Anche il sottotetto si trova in buone condizioni, intonato, tinteggiato e dotato di pavimento in gress porcellanato, inoltre per accedervi è presente una scala in acciaio e legno di discreta fattura. Internamente sono stati riscontrati lievi fenomeni di muffa e umidità (vedi foto). Esternamente le facciate sono intonacate e tinteggiate, ed in generale si presenta in buoni condizioni manutentive e di decoro senza finiture particolari o di pregio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA-PRIMO-SECONDO SOTTOTETTO, ha un'altezza interna di 3,00 M. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 616 sub. 3 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: VIA PIAVE, 9, piano: TERRA, derivante da VARIAZIONE CATASTALE DEL SOTTOSCRITTO CTU - PS0064284 DEL 05/10/2023  
BCNC - SCOPERTO ESCLUSIVO DEL FABBRICATO
- foglio 15 particella 616 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 386,05 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE, 9,, piano: T-1-2, derivante da VARIAZIONE CATASTALE DEL SOTTOSCRITTO CTU - PS0064284 DEL 05/10/2023
- foglio 15 particella 616 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 1, consistenza 17 mq, rendita 35,12 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE, 9, piano: TERRA, derivante da VARIAZIONE CATASTALE DEL SOTTOSCRITTO CTU - PS0064284 DEL 05/10/2023
- foglio 15 particella 616 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/2, classe 2, consistenza 63 mq, rendita 195,22 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE, 9, piano: TERRA, derivante da VARIAZIONE CATASTALE DEL SOTTOSCRITTO CTU - PS0064284 DEL 05/10/2023

I SEGUENTI CAPANNI SONO STATI CENSITI AUTONOMAMENTE, IN QUANTO NON REGOLARI, PERTANTO A SEGUITO DI DEMOLIZIONE BISOGNERA' PROCEDERE CON TIPO MAPPALE PER MODIFICA MAPPA E VARIAZIONE CATASTALE PER DEMOLIZIONE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1970 ristrutturato nel 2008.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:

ottimo   
 buono   
 nella media   
 nella media   
 nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:

[312,43 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20231005-041038-90816 registrata in data  
 05/10/2023

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
ABITAZIONE P1	104,00	x	100 %	=	104,00
TERRAZZO P1	11,00	x	33 %	=	3,63
SOTTOTETTO P2	104,00	x	40 %	=	41,60
PORZIONE DI ABITAZIONE AL PT (ATTUALMENTE USO DEPOSITO)	49,00	x	100 %	=	49,00
PORZIONE DI CANTINA/DEPOSITO PT	53,00	x	40 %	=	21,20
DEPOSITO ESTERNO PT	16,00	x	40 %	=	6,40
GARAGE ESTERNO PT	20,00	x	50 %	=	10,00
SCOPERTO ESCLUSIVO	995,00	x	2,5 %	=	24,88
<b>Totale:</b>	<b>1.352,00</b>				<b>260,71</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viste le condizioni attuali dell'immobile, dello stato grezzo/incompleto del piano terra, considerando inoltre i costi di demolizione capanni irregolari e smaltimento eternit (computati a parte), la valutazione complessiva dell'immobile sarà effettuata a corpo. Si precisa inoltre che ai fini della stima sono state eseguite indagini di mercato presso agenzie immobiliari/annunci di immobili nella stessa zona, tipologia, rifiniture stato e manutenzione, rilevando che attualmente nella zona di "Castelvecchio" di Monte Porzio non vi è una grande richiesta di immobili, e successivamente alla

crisi economica del 2008 la zona ha subito un notevole calo del mercato immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **175.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
RIMOZIONE/SMALTIMENTO ETERNIT	-2.000,00
DEMOLIZIONE/SMALTIMENTO CAPANNI	-8.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 165.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 165.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della redazione di stima commerciale dell'immobile oggetto di esecuzione, è stato tenuto conto dei valori medi appurati a seguito d'indagini di mercato, per recenti compravendite d'immobili di simile tipologia nella zona, con specifico riferimento:

- alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile;
- all'epoca di costruzione del fabbricato, allo stato di manutenzione e finiture interne/esterne;
- al contesto in cui l'immobile è ubicato, con riferimento diretto anche alla distanza dal centro, dalle scuole, dalle strutture sportive, dagli uffici postali e bancari, ecc.;
- al periodo storico-economico.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PESARO-URBINO, ufficio del registro di PESARO, conservatoria dei registri immobiliari di PESARO, ufficio tecnico di MONTE PORZIO, agenzie: MONTE PORZIO, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	EDIFICIO UNIFAMILIARE CON SCOPERTO E ACCESSORI	260,71	0,00	165.000,00	165.000,00
				<b>165.000,00 €</b>	<b>165.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 161.000,00**

**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: **€. 161.000,00**

data 16/10/2023

il tecnico incaricato  
Geom. Dario Mondisano