



# TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 134/2019

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott. Lorenzo Pini

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/11/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Roberto Bertuccioli**

CF: BRTRRT62A26G479X  
con studio in PESARO (PU) via Giolitti 159  
telefono: 0721412030  
email: r.bertuccioli@ingbertuccioli.it  
PEC: roberto.bertuccioli@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - PESARO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2019

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a ORCIANO DI PESARO Via Fornace 88, frazione ora Comune di Terre Roveresche, quartiere borgo Fornace , della superficie commerciale di **93,20** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]

L'appartamento è all'interno di un corpo di fabbrica che comprende due unità immobiliari con accesso indipendente. L'edificio presenta struttura in muratura portante con due piani fuori terra (piano terra e piano primo). La copertura del fabbricato è in latero cemento con tetto a due falde e manto di copertura composto da tegole, sono presenti gronde e pluviali in rame e le facciate risultano intonacate. La forma planimetrica è rettangolare (dimensioni ca. 8,50x4,80m). Al corpo principale è affiancato il corpo vano scala che porta al piano primo. E' inoltre presente uno scoperto. L'unità immobiliare in oggetto è raggiungibile tramite cancelletto pedonale in ferro su via Fornace, oltre ad un accesso carrabile. Nel lotto è presente anche un capanno in lamiera (a seguito di un colloquio con il responsabile dell'ufficio urbanistica, non risulta ad oggi legittimato) ed alcune piccole superfetazioni (capanni in muratura di ridotte dimensioni).

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 111 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 149,77 Euro, indirizzo catastale: VIA FORNACE n. 88 - Orciano di Pesaro, piano: T-1, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 06/04/2017 Registrazione: LEGGE REG. 28 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Orciano Di Pesaro G089; trasferito al comune di Terre Roveresche sezione Orciano M379B. (n. 14/2017)  
Il mappale 111 del foglio 21 del catasto fabbricati di Orciano di Pesaro era già distinto nella mappa di Orciano di Pesaro con il mappale 1463/2 del cessato catasto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

**B** **terreno residenziale** a ORCIANO DI PESARO Via Fornace 88, frazione ora Comune di Terre Roveresche, quartiere borgo Fornace , della superficie commerciale di **10,32** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]

La destinazione d'uso di tale area è "Art. 19 - Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali – Sottozona Art.19.1 "B1"- Zona denominata Borgo Fornace (come da certificato di destinazione d'uso allegato).

Il terreno è inerbito, pianeggiante e di forma rettangolare. Si trova ad una quota leggermente più alta rispetto al piano terra del fabbricato adiacente sul lato sud.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 248 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 180, reddito agrario 0,60 € reddito dominicale 0,74 € intestato a Evangelisti Fiorella, Franco, Marcellina, Alessandro, derivante da successione

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,il terreno

**C** **terreno vincolato a standard** a ORCIANO DI PESARO Via Fornace 88, frazione ora Comune di Terre Roveresche, quartiere borgo Fornace per la quota di 1/52 di piena proprietà [REDACTED]

L'area ha la seguente destinazione urbanistica: Art. 19 - Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali – Sottozona Art.19.1 "B1"- Zona denominata Borgo Fornace – Strada di Comparto. (come da certificato di destinazione urbanistica allegato).



E' quindi una strada di comparto asfaltata su terreno pianeggiante con una dimensione di 325 m2. Trattasi probabilmente di un residuo (derivato di un frazionamento catastale) in seguito ad un iniziativa di sviluppo immobiliare, tralasciato negli atti di trasferimento delle proprietà e delle utilità comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 247 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 325, reddito agrario 1,09 € reddito dominicale 1,34 € intestato a [REDACTED]

[REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED]  
 [REDACTED] derivante da successione

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>103,52 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>€ 13.826,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 11.855,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/11/2020</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario.  
 comproprietario

## 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**, iscritta il 11/03/2019 ai nn. 424, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C. con sede in Terre Roveresche C.F. 81004820411, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 20.000 euro.

La formalità è riferita solamente a per 3/12 sull'immobile in Terre Roveresche foglio 21 mappale 111, per 3/12 sul terreno in Terre Roveresche foglio 21 mappale 248 e per 1/52 sul terreno in Terre Roveresche foglio 21 mappale 247

**4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:**

pignoramento, registrata il 13/07/2019 , trascritta il 22/07/2019 a Agenzia Entrate - Direzione provinciale Di Pesaro ai nn. 5754, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DEL METAURO S.C. con sede in Terre Roveresche C.F. 81004820411, contro [REDACTED] derivante da Ipoteca giudiziale.

La formalità è riferita solamente a per 3/12 sull'immobile in Terre Roveresche foglio 21 mappale 111, per 3/12 sul terreno in Terre Roveresche foglio 21 mappale 248 e per 1/52 sul terreno in Terre Roveresche foglio 21 mappale 247

**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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

[REDACTED] per la quota di 3/12 ciascuno, in forza di denuncia di successione (dal 21/10/2015), registrato il 21/10/2015 a Ufficio del Registro di Fano ai nn. 6641.

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 21 mappale 248 e immobile foglio 21 mappale 111.

Successione legittima in morte di [REDACTED] deceduta il 4 agosto 2014

[REDACTED] per la quota di 1/39 [REDACTED] 2/312 [REDACTED] in forza di denuncia di successione (dal 21/10/2015), registrato il 21/10/2015 a Ufficio del Registro di Fano ai nn. 6641.

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 21 mappale 247.

Successione legittima in morte di [REDACTED] deceduta il 4 agosto 2014

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

[REDACTED], in forza di atto notarile (dal 22/03/1949 fino al 23/08/1953), con atto stipulato il 22/03/1949 a firma di notaio Pio Cartacci ai nn. 1827/831 di repertorio, registrato il 02/04/1949 a Fano, trascritto il 23/04/1949 a Pesaro ai nn. 871.

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 21 mappale 248

[REDACTED] per la quota di 1/3, in forza di atto notarile (dal 22/03/1949 fino al



19/04/2003), con atto stipulato il 22/03/1949 a firma di notaio Pio Cartacci ai nn. 1827/831 di repertorio, registrato il 02/04/1949 a Fano, trascritto il 23/04/1949 a Pesaro ai nn. 871.

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 21 mappale 247

[REDACTED], in forza di atto notarile (dal 22/03/1949 fino al 19/04/2003), con atto stipulato il 22/03/1949 a firma di notaio Pio Cartacci ai nn. 1827/831 di repertorio, registrato il 02/04/1949 a Fano, trascritto il 23/04/1949 a Pesaro ai nn. 871.

Il titolo è riferito solamente a immobile foglio 21 mappale 111

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di atto di divisione (dal 23/08/1953 fino al 19/04/2003), con atto stipulato il 23/08/1953 a firma di notaio Pio Cartacci ai nn. 7678/1340 di repertorio, registrato il 08/09/1953 a Fano ai nn. 1940 reg. part..

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 21 mappale 248

[REDACTED] per la quota di 1/39 [REDACTED] e 1/78 [REDACTED] in forza di denuncia di successione (dal 19/04/2003 fino al 21/10/2015), con atto stipulato il 19/04/2003 a firma di Ufficio del Registro di Fano ai nn. 3436 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 21 mappale 247.

Successione legittima di [REDACTED] deceduto il 19 febbraio 2000

[REDACTED] per la quota di 1/3 [REDACTED] e 1/6 [REDACTED] in forza di denuncia di successione (dal 19/04/2003 fino al 21/10/2015), con atto stipulato il 19/04/2003 a firma di Ufficio del Registro di Fano ai nn. 3436 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a terreno foglio 21 mappale 248 e immobile foglio 21 mappale 111.

Successione legittima di [REDACTED] deceduto il 19 febbraio 2000

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Domanda di sanatoria N. **1271/86**, intestata a [REDACTED] per lavori di tipologia di abuso 7, presentata il 01/04/1986 con il n. 1271 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a fabbricato sito in Via Fornace 88, foglio 21 mappale 111

Denuncia di attività edilizia N. **1809/96**, intestata a [REDACTED] per lavori di opere interne, rilasciata il 02/05/1996.

Il titolo è riferito solamente a Fabbricato foglio 21 mappale 111

N. **492/78**, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione capanno in lamiera

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: MODIFICHE INTERNE E PROSPETTICHE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: RICHIESTA SANATORIA

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

Costi di regolarizzazione:



- pratica sanatoria edilizia: €2.500,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale: €800,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN ORCIANO DI PESARO VIA FORNACE 88, FRAZIONE ORA COMUNE DI TERRE ROVERESCHE, QUARTIERE BORGO FORNACE

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ORCIANO DI PESARO Via Fornace 88, frazione ora Comune di Terre Roveresche, quartiere borgo Fornace , della superficie commerciale di **93,20** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà (

L'appartamento è all'interno di un corpo di fabbrica che comprende due unità immobiliari con accesso indipendente. L'edificio presenta struttura in muratura portante con due piani fuori terra (piano terra e piano primo). La copertura del fabbricato è in latero cemento con tetto a due falde e manto di copertura composto da tegole, sono presenti gronde e pluviali in rame e le facciate risultano intonacate. La forma planimetrica è rettangolare (dimensioni ca. 8,50x4,80m). Al corpo principale è affiancato il corpo vano scala che porta al piano primo. E' inoltre presente uno scoperto. L'unità immobiliare in oggetto è raggiungibile tramite cancelletto pedonale in ferro su via Fornace, oltre ad un accesso carrabile. Nel lotto è presente anche un capanno in lamiera (a seguito di un colloquio con il responsabile dell'ufficio urbanistica, non risulta ad oggi legittimato) ed alcune piccole superfetazioni (capanni in muratura di ridotte dimensioni).

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 111 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 149,77 Euro, indirizzo catastale: VIA FORNACE n. 88 - Orciano di Pesaro, piano: T-1, derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 01/01/2017 in atti dal 06/04/2017 Registrazione: LEGGE REG. 28 DEL 07/12/2016 proveniente dal comune di Orciano Di Pesaro G089; trasferito al comune di Terre Roveresche sezione Orciano M379B. (n. 14/2017)  
Il mappale 111 del foglio 21 del catasto fabbricati di Orciano di Pesaro era già distinto nella mappa di Orciano di Pesaro con il mappale 1463/2 del cessato catasto

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .





Prospetto principale e laterale



Prospetto retro

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sopra della media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

molto scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

scarso

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento presenta al piano terra una cucina/soggiorno, un bagno, una piccola zona lavanderia nel sottoscala ed una camera da letto; al piano primo sono presenti due camera da letto ed un bagno. Il pavimento dell'abitazione al piano terra è con piastrelle in gres così come il bagno del piano primo, mentre nelle due camere da letto sempre al primo piano è in marmette, entrambi i bagni sono poi rivestiti con piastrelle in gres porcellanato. La scala interna ha gradini in cemento. E' presente una botola con scala retrattile, per accedere al sottotetto, nella camera da letto lato nord. Il sottotetto è allo stato grezzo e non abitabile. Gli infissi esterni sono in PVC color bianco, così come le due porte di accesso, una lato strada e una laterale, con porzione vetrata (vetro satinato), mentre le porte interne sono in legno tamburato. Gli scuroni sono in legno al piano primo e in alluminio al piano terra. L'immobile in oggetto nel suo complesso risulta in cattive condizioni, nella maggior parte degli ambienti sono evidenti segni d'infiltrazione sulle pareti ed a soffitto. L'impianto di riscaldamento è autonomo con radiatori in alluminio.

## 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
Abitazione (piano terra)	42,00	x	100 %	=	42,00



Abitazione (piano primo)	42,00	x	100 %	=	42,00
scoperto	92,00	x	10 %	=	9,20
<b>Totale:</b>	<b>176,00</b>				<b>93,20</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio  
 Fonte di informazione: OMI  
 Descrizione: Abitazioni di tipo economico  
 Superfici principali e secondarie: 1  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 810,00 pari a 810,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
 Fonte di informazione: immobiliare.it  
 Descrizione: terratetto unifamiliare buono stato  
 Indirizzo: centro di Orciano  
 Superfici principali e secondarie: 153  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 120.000,00 pari a 784,31 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
 Fonte di informazione: astalegale.nel  
 Descrizione: fabbricato indipendente su tre livelli  
 Indirizzo: via Fornace, Orciano  
 Superfici principali e secondarie: 163  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo: 110.000,00 pari a 674,85 Euro/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

*Da una attenta analisi e ricerca il valore al metro quadro determinato riflette il cattivo stato d'uso.*

*Si fa presente, come richiesto dal Giudice, che la vendita non è soggetta ad IVA in quanto l'esecutato è una persona privata, e quindi manca il presupposto soggettivo per l'applicazione dell'imposta*

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 93,20 x 580,00 = **54.056,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 54.056,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 13.514,00**

BENI IN ORCIANO DI PESARO VIA FORNACE 88, FRAZIONE ORA COMUNE DI TERRE ROVERESCHE, QUARTIERE BORGO FORNACE

## TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

**terreno residenziale** a ORCIANO DI PESARO Via Fornace 88, frazione ora Comune di Terre Roveresche, quartiere borgo Fornace , della superficie commerciale di **10,32** mq per la quota di 3/12 di piena proprietà [REDACTED]

La destinazione d'uso di tale area è "Art. 19 - Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali – Sottozona Art.19.1 "B1"- Zona denominata Borgo Fornace (come da certificato di destinazione d'uso allegato).

Il terreno è inerbito, pianeggiante e di forma rettangolare. Si trova ad una quota leggermente più alta rispetto al piano terra del fabbricato adiacente sul lato sud.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 248 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 180, reddito agrario 0,60 € reddito dominicale 0,74 € intestato a Evangelisti Fiorella, Franco, Marcellina, Alessandro, derivante da successione

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggiante, sono state rilevate le seguenti colture erbacee: prato ,Il terreno



vista sud-est



vista nord-ovest

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 



panoramicità:

al di sotto della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Allegato C - Criteri gruppi R - punto 1.d) - parte prima - DPR 138/1998	84,00	x	10 %	=	8,40
Allegato C - Criteri gruppi R - punto 1.d) - parte seconda - DPR 138/1998	96,00	x	2 %	=	1,92
<b>Totale:</b>	<b>180,00</b>				<b>10,32</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene considerato il parametro del DPR 138/1998 sul valore di mercato di un fabbricato nuovo in quella zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,32 x 1.400,00 = **14.448,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.448,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 3.612,00**

BENI IN ORCIANO DI PESARO VIA FORNACE 88, FRAZIONE ORA COMUNE DI TERRE  
ROVERESCHE, QUARTIERE BORGO FORNACE

## TERRENO VINCOLATO A STANDARD

DI CUI AL PUNTO C

**terreno vincolato a standard** a ORCIANO DI PESARO Via Fornace 88, frazione ora Comune di Terre Roveresche, quartiere borgo Fornace per la quota di 1/52 di piena proprietà

L'area ha la seguente destinazione urbanistica: Art. 19 - Zone "B" di completamento prevalentemente residenziali – Sottozona Art.19.1 "B1"- Zona denominata Borgo Fornace – Strada di Comparto.



(come da certificato di destinazione urbanistica allegato).

E' quindi una strada di comparto asfaltata su terreno pianeggiante con una dimensione di 325 m2. Trattasi probabilmente di un residuo (derivato di un frazionamento catastale) in seguito ad un iniziativa di sviluppo immobiliare, tralasciato negli atti di trasferimento delle proprietà e delle utilità comuni.

Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 247 (catasto terreni), qualita/classe seminativo 3, superficie 325, reddito agrario 1,09 € reddito dominicale 1,34 € intestato a [REDACTED]

[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED] derivante da successione

Presenta una forma rettangolare, un'orografia pianeggianteIl terreno



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Considerate quindi le caratteristiche reali sopra riportate si ritiene che tale lotto non abbia un valore commerciale. Da verificare la possibilità di trasferimento dello stesso ai proprietari delle palazzine adiacenti.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **0,00**



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	93,20	0,00	54.056,00	13.514,00
B	terreno residenziale	10,32	0,00	14.448,00	3.612,00
C	terreno vincolato a standard	0,00	0,00	0,00	0,00
				<b>68.504,00 €</b>	<b>17.126,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 3.300,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 13.826,00**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: € 1.382,60

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 588,00

Riduzione per arrotondamento: € 0,40

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 11.855,00

data 25/11/2020

il tecnico incaricato  
Ing. Roberto Bertuccioli