



# TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 165/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT SPA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Angelini Francesco

CUSTODE:

Dott. Strinati Massimiliano

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Simone Battistini**

CF:BTSMN72B04L117J

con studio in SAN GEMINI (TR) Via della Stazione 54

telefono: 3475341216

email: [simonebattistini@yahoo.it](mailto:simonebattistini@yahoo.it)

PEC: [simone.battistini@ingpec.eu](mailto:simone.battistini@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - TERNI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 165/2023

## LOTTO 1

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

**A** **ufficio** a TERNI Via Benucci Giacomo 30, quartiere Zona ind.le Maratta, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile ad uso ufficio dislocato al piano primo di un fabbricato adibito a servizi commerciali, direzionali ed artigianali al quale si accede dalla via pubblica entrando nel lotto del fabbricato e salendo la scalinata esterna in metallo che adduce all'ingresso del locale posto sul lato est.

L'immobile ha una superficie commerciale di circa mq 157 ed è composto da n. 6 locali di diversa metratura ai quali si accede attraverso il corridoio centrale e nella parte sud-ovest è presente il bagno comune a tutti i locali.

L'attuale impostazione dei locali è ad uso ufficio, dotati di impiantistica di servizio (elettrica, telefonica e di rete) e di riscaldamento/raffrescamento di tipo ad aria con split a muro in ogni stanza, a parte nel locale nord centrale di più piccole dimensioni rispetto agli altri ove non è presente.

Le finiture sono tipiche per locali ad uso ufficio con pavimentazione in ceramica e controsoffittatura in quadrotti di cartongesso rimovibili.

Le pareti esterne sono tutte vetrate con vetrate trasparenti e veneziane interne.

Il bagno è spazioso completo con vaso, bidet, lavabo e asciugasalviette a parete; è presente un locale antibagno probabilmente utilizzato come ripostiglio e/o come spogliatoio.

Nell'area di ingresso, sul lato sud centrale era probabilmente alloggiata una stufa/caldaia ora assente testimoniata dalla presenza di una canna fumaria a parete ad oggi inutilizzata.

L'immobile oggi si trova in uno stato di conservazione buono al limite dell'ottimo se non fosse per la mancanza di un'ascensore o simile che colleghi il piazzale antistante all'ingresso al piano; agli atti è presente (REP. 191612 del 23/04/2014 Trascritto a Terni in data 07/08/2014 ai nn. 5475/7005) una scrittura privata autenticata con la quale è stata concessa a suo favore una servitù di passaggio dal piazzale per poter alloggiare un ascensore che porti al piano. Pertanto il futuro fruitore potrà avvalersi di tale diritto e realizzarvi l'apparecchiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 268 cm. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 804 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.122,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO BENUCCI n. 30 TERNI, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 2008.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	157,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 130.250,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.712,50
Data della valutazione:	08/07/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Agli atti ci sono anche le seguenti trascrizioni inerenti i trasferimenti di proprietà a vario titolo intervenuti nel ventennio come riportati più avanti nel seguito. L'elenco è il seguente:

1. NN. 4179/5905 del 10/06/2002
2. NN. 1176/1876 del 21/02/2005
3. NN. 1048/1429 del 07/02/2013
4. NN. 2270/2853 del 01/04/2014
5. NN. 7559/9684 del 14/11/2014

### 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**, stipulata il 14/11/2014 a firma di Sbroli F. ai nn. 192184 di repertorio, iscritta il 14/11/2014 a Terni ai nn. 1097/9687, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160000,00.

Importo capitale: 80000,00.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 22/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 2794 di repertorio, trascritta il 11/01/2024 a Terni ai nn. 281/387, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Giudiziario

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

Restrizione di beni, stipulata il 13/12/2002 a firma di Sbrolli F. ai nn. 127608 di repertorio, trascritta il 09/05/2003 a Terni ai nn. 576/4914, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata con sottoscrizione autentica

scrittura privata con sottoscrizione autentica, stipulata il 27/11/2003 a firma di Sbrolli F. ai nn. 132295 di repertorio, trascritta il 23/12/2003 a Terni ai nn. 9387/14254, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione diritti reali a titolo oneroso

scrittura privata con sottoscrizione autentica, stipulata il 23/07/2014 a firma di Sbrolli F. ai nn. 191612 di repertorio, trascritta il 07/08/2014 a Terni ai nn. 5475/7005, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da costituzione diritti reali a titolo oneroso

## **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**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è stato realizzato in area PAIP del Comune di Terni giusta Convenzione stipulata tra il costruttore originario E.T. snc di Tribulati Edoardo e Marco ed il Comune di Terni proprietario dell'area, giusta REP. 32560 del 10/06/1995 registrata a Terni in data 22/06/1995 al n. 1408 e trascritta a Terni in data 04/07/1995 ai nn. 4323/5728.

Il valore di vendita è stabilito all'art. 10 della convenzione e la vendita stessa è regolata all'art. 9 della convenzione.

Il prezzo di cessione deve essere autorizzato dal Comune di Terni e deve rientrare nei limiti stabiliti dalla convenzione, di cui all'art. 10 per il calcolo.

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

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000 ( fino al 06/06/2002)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 06/06/2002), con atto stipulato il 06/06/2002 a firma di Sbrolli F. ai nn. 126192 di repertorio,

registrato il 18/06/2002 a Terni ai nn. 1671, trascritto il 10/06/2002 a Terni ai nn. 4179/5905

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 09/02/2005), con atto stipulato il 09/02/2005 a firma di Sbrolli F. ai nn. 145454 di repertorio, trascritto il 21/02/2005 a Terni ai nn. 1176/1876

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di assegnazione (dal 28/01/2013), con atto stipulato il 28/01/2013 a firma di Sbrolli F. ai nn. 188073 di repertorio, trascritto il 07/02/2013 a Terni ai nn. 1048/1429

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/03/2014), con atto stipulato il 27/03/2014 a firma di Sbrolli F. ai nn. 190981 di repertorio, trascritto il 01/04/2014 a Terni ai nn. 2270/2853

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/11/2014), con atto stipulato il 14/11/2014 a firma di Sbrolli F. ai nn. 192183 di repertorio, trascritto il 14/11/2014 a Terni ai nn. 7559/9684

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

L'immobile è stato realizzato in area PAIP del Comune di Terni giusta Convenzione stipulata tra il costruttore originario E.T. snc di Tribulati Edoardo e Marco ed il Comune di Terni proprietario dell'area, giusta REP. 32560 del 10/06/1995 registrata a Terni in data 22/06/1995 al n. 1408 e trascritta a Terni in data 04/07/1995 ai nn. 4323/5728.

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

Concessione edilizia N. **457-1996**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Realizzazione edificio, rilasciata il 16/10/1996 con il n. 13658 di protocollo

Concessione edilizia N. **256-1997**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , rilasciata il 25/07/1997 con il n. 24912 di protocollo

D.I.A. N. **61194-1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 30/12/1998 con il n. 61194 di protocollo, rilasciata il 26/10/1999 con il n. 62464 di protocollo

Agibilità N. **42507-2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 14/12/2000 con il n. 78997 di protocollo, agibilità del 30/05/2002 con il n. 42507 di protocollo

D.I.A. N. **92290-2002**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 22/11/2002 con il n. 92290 di protocollo, rilasciata il 14/01/2003 con il n. 3351 di protocollo

P.D.C. N. **348-2004**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 27/08/2004 con il n. 97849 di protocollo, rilasciata il 18/11/2004 con il n. 348 di protocollo

D.I.A. N. **148244-2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 09/09/2005 con il n. 148244 di protocollo, rilasciata il 02/02/2006 con il n. 20949 di protocollo

D.I.A. N. **13830-2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 22/01/2008 con il n. 13830 di protocollo, rilasciata il 21/03/2008 con il n. 58497 di protocollo

D.I.A. N. **184181-2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 01/10/2008 con il n. 184181 di protocollo, rilasciata il 24/10/2008 con il n. 200107 di protocollo

D.I.A. N. **160901-2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 28/09/2006 con il n. 160901 di protocollo, rilasciata il 26/10/2006 con il n. 176169 di protocollo

Agibilità N. **203978-2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 10/02/2006 con il n. 25908 di protocollo, agibilità del 30/10/2008 con il n. 203978 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 435 del 12/10/2015, l'immobile ricade in zona D. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 80 NTA - Operative

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le difformità rilevate riguardano la diversa distribuzione degli spazi interni; nello specifico sia nei titoli edilizi che nella planimetria catastale agli atti, nella zona nord manca di una tramezzatura rilevata invece in sede di sopralluogo.

In allegato ai giudizi è riportata la planimetria dell'ultimo titolo edilizio afferente l'immobile (D.I.A. 184181-2008) con evidenziati in blu le difformità rilevate in sede di sopralluogo che essenzialmente consistono nella mancanza di una tramezzatura nella parte nord, nella diversa forma di una tramezzatura nell'area di ingresso lato dx ed infine nella mancanza di una scala sempre nell'area di ingresso (cerchiata nell'elaborato in blu).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: L.R. 1/2015 e R.R. 2/2015)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le parti da regolarizzare sono evidenziate in blu in planimetria. Istanza di CILA in sanatoria per opere interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche: €1.200,00
- Oneri e spese istruttorie: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg data di presentazione istanza

Questa situazione è riferita solamente a Opere interne art. 7 comma 1 lett.g) della L.R. 1/2015



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Istanza catastale per variazione planimetrica interna (DOCFA) al catasto fabbricati

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese Tecniche: € 700,00
- Oneri e spese istruttorie: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg dalla data di presentazione istanza di regolarizzazione



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TERNI VIA BENUCCI GIACOMO 30, QUARTIERE ZONA IND.LE MARATTA

## UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

**ufficio** a TERNI Via Benucci Giacomo 30, quartiere Zona ind.le Maratta, della superficie commerciale di **157,00** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di immobile ad uso ufficio dislocato al piano primo di un fabbricato adibito a servizi commerciali, direzionali ed artigianali al quale si accede dalla via pubblica entrando nel lotto del fabbricato e salendo la scalinata esterna in metallo che adduce all'ingresso del locale posto sul lato est.

L'immobile ha una superficie commerciale di circa mq 157 ed è composto da n. 6 locali di diversa metratura ai quali si accede attraverso il corridoio centrale e nella parte sud-ovest è presente il bagno comune a tutti i locali.

L'attuale impostazione dei locali è ad uso ufficio, dotati di impiantistica di servizio (elettrica, telefonica e di rete) e di riscaldamento/raffrescamento di tipo ad aria con split a muro in ogni stanza, a parte nel locale nord centrale di più piccole dimensioni rispetto agli altri ove non è presente.

Le finiture sono tipiche per locali ad uso ufficio con pavimentazione in ceramica e controsoffittatura in quadrotti di cartongesso rimovibili.

Le pareti esterne sono tutte vetrate con vetrate trasparenti e veneziane interne.

Il bagno è spazioso completo con vaso, bidet, lavabo e asciugasalviette a parete; è presente un locale

antibagno probabilmente utilizzato come ripostiglio e/o come spogliatoio.

Nell'area di ingresso, sul lato sud centrale era probabilmente alloggiata una stufa/caldaia ora assente testimoniata dalla presenza di una canna fumaria a parete ad oggi inutilizzata.

L'immobile oggi si trova in uno stato di conservazione buono al limite dell'ottimo se non fosse per la mancanza di un'ascensore o simile che colleghi il piazzale antistante all'ingresso al piano; agli atti è presente (REP. 191612 del 23/04/2014 Trascritto a Terni in data 07/08/2014 ai nn. 5475/7005) una scrittura privata autenticata con la quale è stata concessa a suo favore una servitù di passaggio dal piazzale per poter alloggiare un ascensore che porti al piano. Pertanto il futuro fruitore potrà avvalersi di tale diritto e realizzarvi l'apparecchiatura.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 268 cm. Identificazione catastale:

- foglio 83 particella 804 sub. 5 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/10, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 1.122,00 Euro, indirizzo catastale: VIA GIACOMO BENUCCI n. 30 TERNI, piano: 1

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1996 ristrutturato nel 2008.







DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Terni, Narni (13 km), San Gemini (10 km), Roma (100 km), Perugia (79 km), Spoleto (32 km)). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Centri limitrofi.



Vista aerea zona

SERVIZI

centro commerciale  
stadio  
farmacie



COLLEGAMENTI

autobus  
superstrada  
ferrovia



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:




livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:





impianti tecnici: nella media   
 stato di manutenzione generale: buono   
 servizi: buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* vetrate realizzati in metallo buono   
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica ottimo   
*scaie:* metallo. di accesso al locale dal piazzale nella media 

Degli Impianti:

*elettrico:* conformità: da confermare non presente al di sopra della media   
*condizionamento:* ad aria con alimentazione a elettrico con diffusori in split ad aria conformità: al di sopra della media   
 da verificare perchè non presente

CLASSE ENERGETICA:



[347,1 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 19072063 registrata in data 29/11/2013

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
area interna	157,00	x	100 %	=	157,00
<b>Totale:</b>	<b>157,00</b>				<b>157,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è effettuata con metodo comparativo monoparametrico e basata sul valore medio presente nella zona per immobili simili; il valore è calcolato partendo dalle osservazioni del mercato immobiliare (valori OMI editi dall'Agenzia delle Entrate) per l'ultimo semestre disponibile.

Il valore di partenza medio tra il minimo ed il massimo OMI (580-920 €/mq) è stato corretto in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile attraverso l'utilizzo dei coefficienti di merito relativi al piano, allo stato di conservazione, alla luminosità, all'esposizione, all'anzianità ed al tipo di condizionamento/riscaldamento.

Il valore di partenza di 750 €/mq è stato quindi corretto complessivamente con il coefficiente del +13% portando al valore di calcolo di 850 €/mq.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	157,00	x	850,00	=	<b>133.450,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 133.450,00</b>
--	----------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 133.450,00</b>
---	----------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello parametrico basato sul confronto con beni simili aventi caratteristiche ordinarie e stessa destinazione d'uso.

Il valore unitario preso a riferimento è stato desunto dai valori mappati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare edito dall'Agenzia delle Entrate (ultimo riferimento secondo semestre 2023) parametrato sullo stato di conservazione attuale del bene oltre che sulle caratteristiche estrinseche dello stesso che possono influire sul valore a mezzo dei coefficienti di merito, che per la fattispecie di beni come quello oggetto di pignoramento debbono essere considerati specificatamente per la funzione che assolvono (posizione, parcheggi, distanza dal centro ecc.).

I valori unitari mappati dall'osservatorio vanno da un minimo di 580 €/mq ad un massimo di 920 €/mq.

Le caratteristiche di conservazione, le buone e complete dotazioni, la posizione comoda e facilmente accessibile dal centro e verso le principali vie di comunicazione extraurbane, oltre che la luminosità ed abbondanza degli spazi di lavoro, fanno propendere per valori di merito di circa il 20% in più.

Penalizzazione da addurre è dovuta all'accessibilità dall'esterno, ad oggi a pannaggio della sola scala a chiocciola in metallo che si imbrocca entrando nel lotto dalla pubblica via; appare necessario dotare l'immobile di mezzo di sollevamento meccanico che affianchi la scala in questione e pertanto la penalizzazione sul valore per la ridotta accessibilità è di circa il 10%

Il valore unitario più probabile, all'interno della forbice sopra descritta, corretto con i coefficienti di merito sopra quantificati ed utilizzato quindi nel calcolo è di circa 850 €/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Terni, ufficio del registro di Terni, conservatoria dei registri immobiliari di Terni, osservatori del mercato immobiliare Osservatori Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

#### 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	ufficio	157,00	0,00	133.450,00	133.450,00
				<b>133.450,00 €</b>	<b>133.450,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 130.250,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	<b>€. 19.537,50</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 110.712,50</b>

data 08/07/2024

il tecnico incaricato  
Ing. Simone Battistini