



TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SPRING SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. FRANCESCO TURCO

CUSTODE:

AVV. COSTANZO DEL VECCHIO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/08/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

geom. Roberto Calvi

CF:CLVRR56C10C632R

con studio in CHIETI (CH) VIALE ABRUZZO, 421/A

telefono: 0871563934

email: roberto_calvi@alice.it

PEC: roberto.calvi@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CHIETI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A ufficio a CHIETI Via Marco Vezio Marcello 4, della superficie commerciale di **175,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso ufficio sito al primo piano di un fabbricato condominiale residenziale di remota costruzione collocato nel centro storico della città.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione e si compone di ampio ingresso - reception - sala attesa, quattro grandi vani, un vano pluriuso, due servizi igienici, disimpegno e balcone. La disposizione dei vani è organica e funzionale.

Il bene si completa con un pertinenziale locale ripostiglio al primo piano sottostrada.

Sulla scorta del sopralluogo esperito e dalla documentazione oggetto di disamina si evidenziano le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture verticali: pareti in muratura portante e solai latero-cementizi;

Pareti esterne: in muratura portante intonacata e tinteggiata;

Pareti interne: pareti di spina in muratura portante, tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato (ovvero dotato di rivestimento in piastrelle in corrispondenza dei servizi);

Infissi esterni: in legno verniciato di vetusta fattura con tapparelle in legno;

Infissi interni: in legno verniciato;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica e in gres;

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia,

Impianto idro-termo-sanitario: l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è garantita da caldaia a gas, i radiatori sono in ghisa.

La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti non trova rispondenza con lo stato di fatto, in presenza di riscontrate difformità nella distribuzione interna sia dell'ufficio che dell'annessa pertinenza. L'allegata planimetria di restituzione scala 1:200 stilata a seguito di rilievo, identifica l'entità immobiliare nella sua odierna consistenza.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 641 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2,

consistenza 8,5 vani, rendita 2.765,63 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO VEZIO MARCELLO n. 4 CHIETI, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: L'ufficio confina con vano scala condominiale, affacci su Via M. V. Marcello e Via Gizzi e proprietà (xxxx xxxx) o suoi aventi causa, mentre il ripostiglio confina con corridoio condominiale e terrapieno.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato.

A.1 cantina. costituita da un locale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	175,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,40 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 177.450,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 174.800,00
Data della valutazione:	12/08/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 6+6, stipulato il 01/11/2020, con scadenza il 31/10/2026, registrato il 20/12/2020 a Chieti ai nn. 3T 005599 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €36.000,00

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Oltre a quanto evidenziato si rimanda al certificato notarile art.597 comma 2 c.p.c. per la completezza delle formalità e delle ispezioni ipotecarie allegate alla presente relazione. Sono fatti salvi eventuali diritti come livelli ed usi civici e quant'altro non trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari e non trascritto nel Certificato Notarile e/o nell'atto di provenienza, qui inteso come integralmente riportato. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione.

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 08/07/2009 a firma di Notaio Pretaroli Alfredo ai nn. 78504/37033 di repertorio, iscritta il 09/07/2009 a Chieti ai nn. 12799/2958, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca volontaria.

Importo ipoteca: 640.000,00.

Importo capitale: 320.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 09/09/2014 a firma di Tribunale di Chieti ai nn. 1460 di repertorio, iscritta il 02/10/2014 a Chieti ai nn. 14484/1417, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale.

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 78.767,21

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 06/10/2014 a firma di Ufficiale Giudiziario del tribunale di Chieti ai nn. 1098 di repertorio, trascritta il 10/10/2014 a Chieti ai nn. 14850/11776, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 14/02/2014 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale di Chieti ai nn. 194 di repertorio, trascritta il 14/03/2024 a Chieti ai nn. 5042/3954, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

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:	€ 972,60
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.605,65
Millesimi condominiali:	147,753

Ulteriori avvertenze:

Gli oneri condominiali per i suddetti beni sono stati desunti dagli estratti conto emessi il 15 luglio 2024 dall'amministratore del condominio Global service srl, così distinti: **quota a carico dei proprietari esecutati, locatori: € 2.605,65; quota a carico della locataria**   : € 1.093,40.

N.b. In ragione del tempo trascorso dall'acquisizione dell'informativa, alla data della presente perizia gli importi indicati potrebbero risultare diversi da quelli sopra esposti.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di acquisto, con atto stipulato il 25/09/1999 a firma di Notaio Pretaroli Alfredo ai nn. 53132 di repertorio, trascritto il 26/01/1999 a Chieti ai nn. 1030/853

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

C. E. in sanatoria -Condono Edilizio L. 47/85 N. **1265**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Cambio di destinazione d'uso, rilasciata il 23/12/1996 con il n. 14912/3536 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il fabbricato condominiale ove è ricompresa l'entità immobiliare è stato edificato in epoca anteriore al 1° settembre 1967; per le opere effettuate in assenza di provvedimenti autorizzativi – cambio di destinazione d'uso dell'u.i. da abitazione ad ufficio – è stata presentata domanda di condono ai sensi della legge n. 47/85 in accoglimento della quale il Comune di Chieti ha rilasciato Concessione edilizia in sanatoria in data 23.12.1996 n. 14912/3536. Lo stato dei luoghi non è aderente alla planimetria di riferimento del piano primo allegata alla documentazione di cui al predetto Condono in quanto emergono delle difformità rispetto a quanto rilevato in sito; queste riguardano una diversa distribuzione degli spazi interni, sia rispetto alla concessione edilizia in sanatoria acquisita che a quella di accatastamento, e sono state effettuate, come riferito dalla parte esecutata, in data antecedente l'acquisto dell'immobile (25.01.1999) ad opera della parte venditrice. Anche il pertinenziale vano ad uso magazzino, sito al piano primo sottostrada, risulta parzialmente diverso dalla consistenza rilevata. Per regolarizzare le difformità riscontrate, bisognerà presentare una pratica edilizia in sanatoria al Comune di Chieti e registrare le variazioni anche al catasto urbano.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Centro Storico. Non sono presenti vincoli storici o artistici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità espressi derivano da indagini e verifiche di tutta la documentazione che è stato possibile reperire e quindi consultare, sia essa messa a disposizione dall'Ufficio Tecnico del Comune che rilevata dagli atti di compravendita e, pertanto, lo scrivente declina qualsiasi responsabilità qualora sussistano pratiche non visionate, siano esse migliorative o peggiorative. Si precisa, quindi, che eventuali difformità rilevabili da titoli non consultati potranno comunque essere sanate qualora sussista la conformità sia al momento della loro realizzazione sia al momento della presentazione della domanda in sanatoria e del relativo progetto. Solo a seguito della presentazione di tale progetto di regolarizzazione, soggetto a pareri tecnici anche discrezionali da parte degli Enti preposti, siano essi l'Ufficio Tecnico Comunale o altri, sarà possibile

avere piena contezza della sanabilità di eventuali abusi edilizi e dell'ammontare delle spese da sostenere. Tali pareri rilasciati dai competenti uffici potrebbero risultare ostativi all'ottenimento dei permessi e/o regolarizzazione e, pertanto, nel caso in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione e/o rimozione e/o modifica delle opere non conformi al progetto approvato, con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. I costi di regolarizzazione sono da intendersi come minimi e, in quanto esposti alla data della presente relazione, potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria. L'analisi catastale formulata ed i giudizi di conformità espressi nel presente rapporto sono elaborati per la sola individuazione della perimetrazione catastale oggetto di iscrizione di Ipoteca e definizione dei valori della Garanzia. La partecipazione all'asta comporta la piena accettazione della vendita del bene nello stato di fatto in cui si trova con i vizi, difetti, vincoli e servitù presenti qualunque siano le cause ed i rimedi necessari. Le planimetrie elaborate a seguito di rilievo sono da intendersi solitamente quali ausili per rappresentare le proprietà e l'ambiente in cui essa è collocata. Sebbene il materiale sia stato preparato utilizzando al meglio i dati disponibili. La stima di valore esclude specificatamente l'esame dell'impatto ambientale derivante da sostanze pericolose (amianto, formaldeide, rifiuti tossici, ecc.) o potenzialmente tali, ivi compreso il danno strutturale e le contaminazioni derivanti dagli effetti di terremoti. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e/o ascrivibile a vizi occulti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni (normativa di riferimento: D.P.R., testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione della pratica di sanatoria al Comune

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

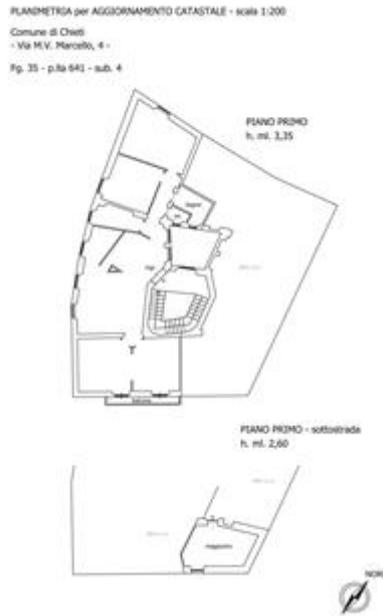
Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni - diversa rappresentazione grafica (normativa di riferimento: D.L. 30 dicembre 1993 n. 557, convertito con modificazioni dalla legge 26 febbraio 1994 n.133)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: inoltro di relativa planimetria di aggiornamento DOCFA all'Agenzia delle entrate/Territorio, previa sistemazione della pratica edilizia presso il comune di Chieti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Adempimenti professionali e diritti catastali pratica DOCFA: €550,00



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: D.P.R. testo coordinato 06.06.2001 n. 380, G.U. 20.10.2001 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Adempimenti professionali, sanzione amministrativa, diritti comunali: €3.200,00

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

BENI IN CHIETI VIA MARCO VEZIO MARCELLO 4

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CHIETI Via Marco Vezio Marcello 4, della superficie commerciale di **175,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento ad uso ufficio sito al primo piano di un fabbricato condominiale residenziale di remota costruzione collocato nel centro storico della città.

L'unità immobiliare si presenta in buone condizioni statiche e di manutenzione e si compone di ampio ingresso - reception - sala attesa, quattro grandi vani, un vano pluriuso, due servizi igienici, disimpegno e balcone. La disposizione dei vani è organica e funzionale.

Il bene si completa con un pertinenziale locale ripostiglio al primo piano sottostrada.

Sulla scorta del sopralluogo esperito e dalla documentazione oggetto di disamina si evidenziano le seguenti caratteristiche costruttive:

Strutture verticali: pareti in muratura portante e solai latero-cementizi;

Pareti esterne: in muratura portante intonacata e tinteggiata;

Pareti interne: pareti di spina in muratura portante, tramezzature in laterizio intonacato e tinteggiato (ovvero dotato di rivestimento in piastrelle in corrispondenza dei servizi);

Infissi esterni: in legno verniciato di vetusta fattura con tapparelle in legno;

Infissi interni: in legno verniciato;

Pavimentazione interna: piastrelle in ceramica e in gres;

Impianto elettrico: di tipo sottotraccia,

Impianto idro-termo-sanitario: l'acqua calda sanitaria e per il riscaldamento è garantita da caldaia a gas, i radiatori sono in ghisa.

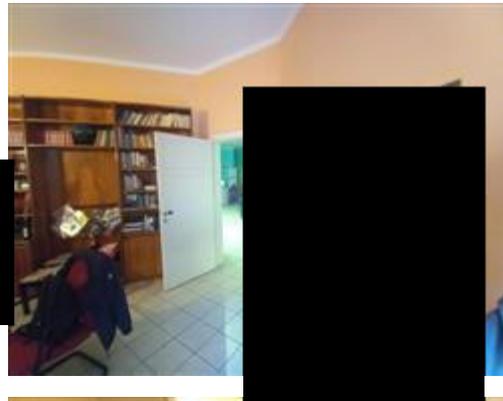
La planimetria catastale acquisita presso l'Agenzia del Territorio di Chieti non trova rispondenza con lo stato di fatto, in presenza di riscontrate difformità nella distribuzione interna sia dell'ufficio che dell'annessa pertinenza. L'allegata planimetria di restituzione scala 1:200 stilata a seguito di rilievo, identifica l'entità immobiliare nella sua odierna consistenza.

I beni oggetto di pignoramento sono relazionati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso o riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente qui richiamati. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,35. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 641 sub. 4 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/10, classe 2, consistenza 8,5 vani, rendita 2.765,63 Euro, indirizzo catastale: VIA MARCO VEZIO MARCELLO n. 4 CHIETI, piano: S1 - 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: L'ufficio confina con vano scala condominiale, affacci su Via M. V. Marcello e Via Gizzi e proprietà (xxxx xxxx) o suoi aventi causa, mentre il ripostiglio confina con corridoio condominiale e terrapieno.

L'intero edificio sviluppa quattro piano, tre piano fuori terra, uno piano interrato.

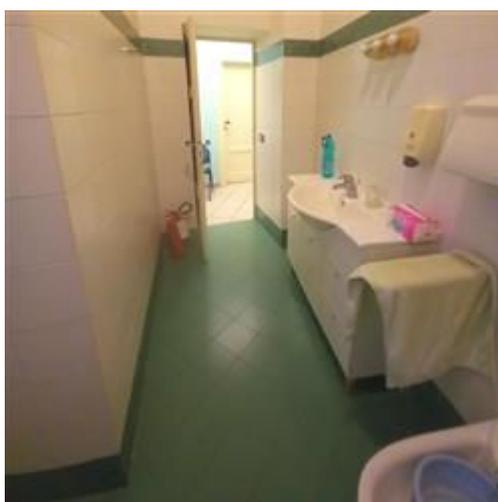


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

U.I. Non dotata di Attestato di Prestazione Energetica APE

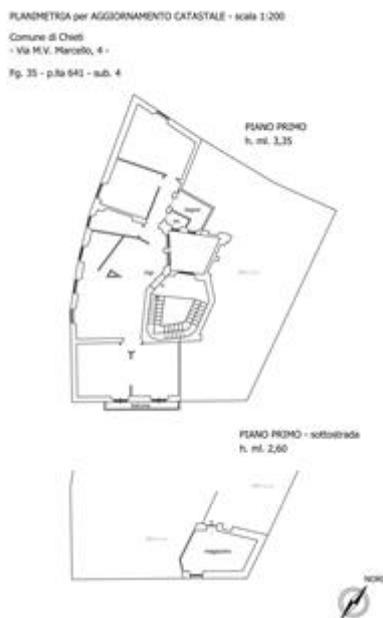


CONSISTENZA:

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
ufficio	174,60	x	100 %	=	174,60
balcone	4,00	x	30 %	=	1,20
Totale:	178,60				175,80

**ACCESSORI:**

cantina. costituita da un locale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	21,60	x	25 %	=	5,40
Totale:	21,60				5,40

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Restart Futura Casa - agenzia di Chieti (23/07/2024)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.250,00

OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023) (23/07/2024)

Valore minimo: 880,00

Valore massimo: 1.300,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione complessiva e le conclusioni riportate sono relative all'incarico svolto con i seguenti limiti:

- il sopralluogo, e la verifica del rispetto delle normative, sono stati svolti per quanto visibile e consentito. L'aggiudicatario nel partecipare all'asta è consapevole che nell'acquisto sono ricompresi eventuali danni derivanti da vizi occulti;
- le planimetrie utilizzate per lo sviluppo della presente analisi sono state desunte dai titoli edilizi forniti dal Comune;
- non sono state condotte prove distruttive e prove di laboratorio per l'analisi strutturale;
- non sono state condotte analisi sulla conformità dei materiali utilizzati in costruzione, non sono state prodotte certificazioni di conformità degli impianti e non è stato accertato il loro funzionamento e rispondenza normativa;
- la documentazione esaminata è relativa a quella catastale e urbanistica, con relativo recupero documentale presso i relativi enti preposti;
- l'eventuale ricerca e l'eventuale reperimento dei documenti mancanti è possibile solo attraverso indicazioni ed estremi riscontrabili; il loro ottenimento dipende esclusivamente dagli enti preposti;
- i dati riportati sono accertati salvo vizi occulti non riscontrabili dall'analisi riportata;
- il valore assegnato all'immobile è stato ponderato tenendo conto, tra l'altro, dalla necessità di dover sostenere oneri di regolarizzazione, opere di ripristino e adeguamento, costi tecnici;
- la stima viene effettuata secondo le misurazioni che è stato possibile eseguire e sono relative alla SLP applicando le opportune percentuali alle varie superfici conteggiate (le consistenze riportate nella presente relazione sono da intendersi puramente indicative, salvo errori e come meglio in fatto).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	175,80	x	1.000,00	=	175.800,00
Valore superficie accessori:	5,40	x	1.000,00	=	5.400,00
					181.200,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
-------------	---------

0,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **181.200,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **181.200,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

" Il valore di mercato è l'importo stimato per il quale l'immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione." (*1) Si è determinato il valore di mercato, in altre parole il più probabile prezzo di trasferimento (compravendita) della proprietà che si presume possa essere realizzato in un mercato libero di compravendita, per un periodo corrispondente a quello ragionevolmente sufficiente per reperire un compratore. I valori utilizzati sono stati dedotti dal mercato immobiliare di riferimento e adattati con opportuni coefficienti alla Proprietà poichè non esistono due beni immobili perfettamente identici. Nella scelta del procedimento estimativo si è proceduto alla misurazione della superficie lorda di pavimento dell'immobile (SLP) oltre che alla comparazione del bene oggetto della valutazione, con altri beni della stessa zona, di analoghe caratteristiche tecniche di prezzo noto, assumendo come termine di confronto per l'immobile il bene stesso.

(1) International Valuation Standards IVS

Le fonti di informazione consultate, caratterizzate da immobili più simili a quello qui oggetto di pignoramento, sono: Restart Futura Casa Agenzia Chieti - Osservatorio del mercato immobiliare (O.M.I.) dell'AGENZIA DEL TERRITORIO (2° semestre 2023)

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	175,80	5,40	181.200,00	181.200,00
				181.200,00 €	181.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **3.750,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **177.450,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € **2.605,65**

Riduzione per arrotondamento: € **44,35**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **174.800,00**