



# TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 2/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Stefano Tontini**

CF:TNTSFN80D11I459Z

con studio in AUDITORE (PU) VIA VILLA DI SOTTO 51/C

telefono: 0722362411

email: [info@studiotontini.it](mailto:info@studiotontini.it)

PEC: [stefano.tontini@geopec.it](mailto:stefano.tontini@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a URBINO VIA MONTE PAGANUCCIO n. 2 Scala B Interno 6 , frazione Viapiana, della superficie commerciale di **63,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto) con ingresso da androne/ingresso e scala comune; inserito in complesso residenziale composto da n. 4 palazzine, l'appartamento è inserito nella palazzina denominata A4 sul limitare dell'area, l'affaccio verso nord est guarda verso la campagna circostante ed un'area pubblica per attività sportive recentemente riqualificata. La facciata verso sud ovest dalla quale si accede (via monte paganuccio) ha dirimpetto un'altra delle palazzine costituenti il complesso.

Tutto il complesso presenta delle condizioni di degrado delle strutture ed anche delle opere di urbanizzazione presenti; sono evidenti segni di infiltrazione ed ammaloramento di intonaci e cementi armati; numerose unità immobiliari risultano abbandonate da anni.

L'appartamento al suo interno, rispecchia le condizioni rilevabili all'esterno. L'appartamento è costituito da un ambiente ad uso cucina soggiorno con antibagno e bagno al piano primo per una superficie totale lorda di mq 34,00 ed ambiente al piano secondo sottotetto ad uso camera con bagno per una superficie totale lorda di mq ed un terrazzo di mq 40,00, i due piani sono collegati da una scala a chiocciola; oltre le parti comuni androne di ingresso, scala e ballatoio.

Gli infissi sono in alluminio colore nero con profilo freddo e vetri doppi, pavimenti in ceramica.

L'impianto di riscaldamento originario era alimentato da una caldaia a gas metano, oggi non funzionante, la quale alimentava dei caloriferi in alluminio. Attualmente gli ambienti sono riscaldati da due stufe a legna installate ai due piani; l'acqua calda sanitaria è prodotta con un boiler elettrico installato nel bagno.

Si segnala l'erronea indicazione del numero civico in visura catastale, il numero civico reale e censito dal Comune di Urbino è il n. civico 2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno 6, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 219 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE PAGANUCCIO n. 3 Scala B Interno 6 , piano: Piano 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CLASSAMENTO del 20/07/1993 in atti dal 28/09/1995 (n. 3492.3/1992)  
si segnala l'erronea indicazione del numero civico in visura, il numero civico reale e censito dal Comune di Urbino è il n. civico 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,20 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:	€. 8.405,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 7.100,00
Data della valutazione:	23/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
e figli maggiorenni

## 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**, stipulata il 27/05/2005 a firma di NOTAIO PASQUALE VENTURINI ai nn. 60359/16306 di repertorio, registrata il 04/06/2005 a URBINO ai nn. 4491/1334, iscritta il 04/06/2005 a URBINO ai nn. 4491/1334, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto Notatio Pasquale Venturini concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 137500.

Importo capitale: 55000.

Durata ipoteca: 30

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

pignoramento, stipulata il 30/12/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI URBINO ai nn. 760 di repertorio, registrata il 19/01/2024 a URBINO ai nn. 346/274, trascritta il 19/01/2024 a URBINO ai nn. 346/274, 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:	<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:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE DI COMPRAVENDITA (dal 27/05/2005), con atto stipulato il 27/05/2005 a firma di NOTAIO VENTURINI PASQUALE ai nn. 60358/16305 di repertorio, registrato il 04/06/2005 a URBINO ai nn. 4487/2380, trascritto il 04/06/2005 a URBINO ai nn. 4487/2380

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 3/6, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 10/03/1993 fino al 27/05/2005), con atto stipulato il 10/03/1993 a firma di NOTAIO NARDI ai nn. 8356 di repertorio, registrato il 23/03/1993 a URBINO ai nn. 522, trascritto il 23/03/1993 a URBINO ai nn. 522.

Atto del 10/03/1993 Pubblico ufficiale DR. NARDI Sede PESARO (PU) Repertorio n. 8356 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione n. 522 registrato in data 23/03/1993 - VENDITA Voltura n. 2551.1/1993 in atti dal 19/01/1998

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 07/06/2004 fino al 27/05/2005), con atto stipulato il 07/06/2004 a firma di DICHIARANTE ai nn. 416/86 di repertorio, registrato il 10/02/2005 a URBINO ai nn. 416/86, trascritto il 10/02/2005 a URBINO ai nn. 416/86.

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/06/2004 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 416 n. 86 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI SICA MICHELE Voltura n. 2901.2/2005 - Pratica n. PS0020537 in atti dal 25/02/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 07/06/2004 fino al 27/05/2005), con atto stipulato il 07/06/2004 a firma di DICHIARANTE ai nn. 416/86 di repertorio, registrato il 10/02/2005 a URBINO ai nn. 416/86, trascritto il 10/02/2005 a URBINO ai nn. 416/86.

DENUNCIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/06/2004 - UR Sede PESARO (PU) Registrazione Volume 416 n. 86 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI SICA MICHELE Voltura n. 2901.2/2005 - Pratica n. PS0020537 in atti dal 25/02/2005

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 07/06/2004 fino al 27/05/2005), con atto stipulato il 07/06/2004 a firma di DICHIARANTE ai nn. 416/86 di repertorio, registrato il 10/02/2005 a URBINO ai nn. 416/86, trascritto il 10/02/2005 a



URBINO ai nn. 416/86.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 07/06/2004 - UR Sede PESARO (PU)  
Registrazione Volume 416 n. 86 registrato in data 10/02/2005 - SUCCESSIONE DI SICA MICHELE  
Voltura n. 2901.2/2005 - Pratica n. PS0020537 in atti dal 25/02/2005

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **172/90** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
, per lavori di COSTRUZIONE DI UN NUOVO CENTRO RESIDENZIALE, presentata il  
07/12/1989, rilasciata il 11/12/1990 con il n. 172/90 di protocollo, agibilità del 25/06/1994 con il n.  
27/94 di protocollo.

VARIANTE CONCESSIONE EDILIZIA 124/93 DEL 07/12/1993 PROT. 13470/93 P.E. 518/93

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

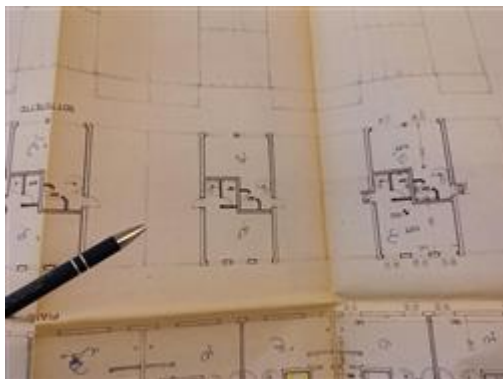
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.R. 15557 DEL 22/12/1978 ,  
l'immobile ricade in zona RESIDENZIALE TAV. III B.9 Ponte Armellina

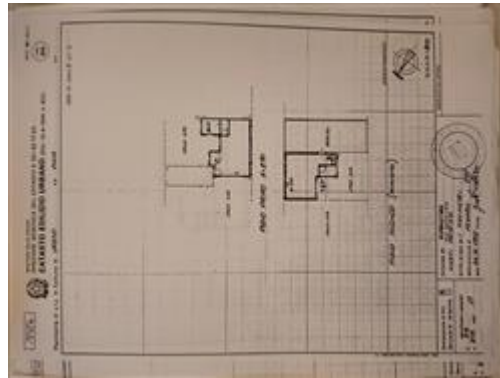
## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: T.U. EDILIZIA e L.R. 17/2015)

L'immobile risulta **conforme**.



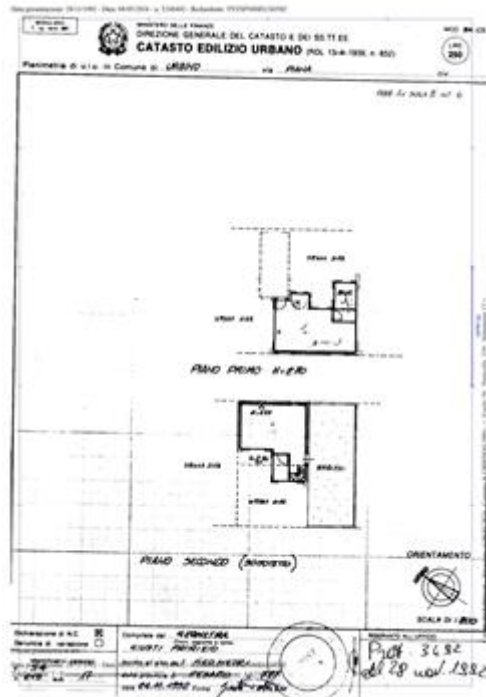


**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: t.u. edilizia)

L'immobile risulta **conforme**.



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN URBINO VIA MONTE PAGANUCCIO N. 2 SCALA B INTERNO 6 , FRAZIONE VIAPIANA



## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a URBINO VIA MONTE PAGANUCCIO n. 2 Scala B Interno 6 , frazione Viapiana, della superficie commerciale di **63,20** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto) con ingresso da androne/ingresso e scala comune; inserito in complesso residenziale composto da n. 4 palazzine, l'appartamento è inserito nella palazzina denominata A4 sul limitare dell'area, l'affaccio verso nord est guarda verso la campagna circostante ed un'area pubblica per attività sportive recentemente riqualificata. La facciata verso sud ovest dalla quale si accede (via monte paganuccio) ha dirimpetto un'altra delle palazzine costituenti il complesso.

Tutto il complesso presenta delle condizioni di degrado delle strutture ed anche delle opere di urbanizzazione presenti; sono evidenti segni di infiltrazione ed ammaloramento di intonaci e cementi armati; numerose unità immobiliari risultano abbandonate da anni.

L'appartamento al suo interno, rispecchia le condizioni rilevabili all'esterno. L'appartamento è costituito da un ambiente ad uso cucina soggiorno con antibagno e bagno al piano primo per una superficie totale lorda di mq 34,00 ed ambiente al piano secondo sottotetto ad uso camera con bagno per una superficie totale lorda di mq ed un terrazzo di mq 40,00, i due piani sono collegati da una scala a chiocciola; oltre le parti comuni androne di ingresso, scala e ballatoio.

Gli infissi sono in alluminio colore nero con profilo freddo e vetri doppi, pavimenti in ceramica.

L'impianto di riscaldamento originario era alimentato da una caldaia a gas metano, oggi non funzionante, la quale alimentava dei caloriferi in alluminio. Attualmente gli ambienti sono riscaldati da due stufe a legna installate ai due piani; l'acqua calda sanitaria è prodotta con un boiler elettrico installato nel bagno.

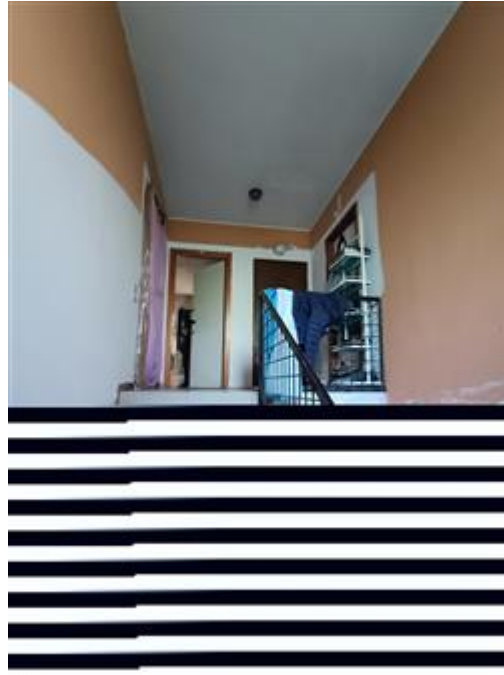
Si segnala l'erronea indicazione del numero civico in visura catastale, il numero civico reale e censito dal Comune di Urbino è il n. civico 2

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, interno 6, scala B, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 54 particella 219 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE PAGANUCCIO n. 3 Scala B Interno 6 , piano: Piano 1 - 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CLASSAMENTO del 20/07/1993 in atti dal 28/09/1995 (n. 3492.3/1992)  
si segnala l'erronea indicazione del numero civico in visura, il numero civico reale e censito dal Comune di Urbino è il n. civico 2

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Urbino, Pesaro, Vallefoglia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Urbino, Pesaro.







COLLEGAMENTI

autostrada distante 20

al di sotto della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento posto al piano primo e secondo (sottotetto) con ingresso da androne/ingresso e scala comune; inserito in complesso residenziale composto da n. 4 palazzine, l'appartamento è inserito nella palazzina denominata A4 sul limitare dell'area, l'affaccio verso nord est guarda verso la campagna circostante ed un'area pubblica per attività sportive recentemente riqualificata. La facciata verso sud ovest dalla quale si accede (via monte paganuccio) ha dirimpetto un'altra delle palazzine costituenti il complesso.



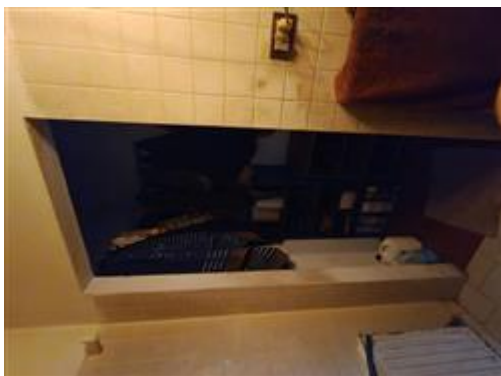
Tutto il complesso presenta delle condizioni di degrado delle strutture ed anche delle opere di urbanizzazione presenti; sono evidenti segni di infiltrazione ed ammaloramento di intonaci e cementi armati; numerose unità immobiliari risultano abbandonate da anni.

L'appartamento al suo interno, rispecchia le condizioni rilevabili all'esterno. L'appartamento è costituito da un ambiente ad uso cucina soggiorno con antibagno e bagno al piano primo per una superficie totale lorda di mq 34,00 ed ambiente al piano secondo sottotetto ad uso camera con bagno per una superficie totale lorda di mq ed un terrazzo di mq 40,00, i due piani sono collegati da una scala a chiocciola; oltre le parti comuni androne di ingresso, scala e ballatoio.

Gli infissi sono in alluminio colore nero con profilo freddo e vetri doppi, pavimenti in ceramica.

L'impianto di riscaldamento originario era alimentato da una caldaia a gas metano, oggi non funzionante, la quale alimentava dei caloriferi in alluminio. Attualmente gli ambienti sono riscaldati da due stufe a legna installate ai due piani; l'acqua calda sanitaria è prodotta con un boiler elettrico installato nel bagno.

Si segnala l'erronea indicazione del numero civico in visura catastale, il numero civico reale e censito dal Comune di Urbino è il n. civico 2





CLASSE ENERGETICA:

[287,82 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

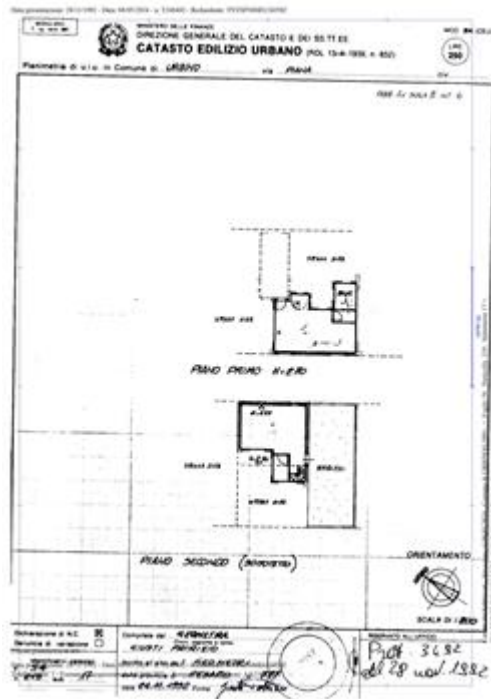
Certificazione APE N. 20240913-041067-33785 registrata in data 13/09/2024

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
appartamento	34,00	x	100 %	=	34,00
appartamento piano secondo sottotetto	32,00	x	50 %	=	16,00
terrazzo al piano secondo	40,00	x	33 %	=	13,20
<b>Totale:</b>	<b>106,00</b>				<b>63,20</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2023

Fonte di informazione: agenzia delle entrate - osservatorio mercato immobiliare

Descrizione: abitazione di tipo economico

Indirizzo: loc. Pornte Armellina di Urbino

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 880,00 pari a 880,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 13 %

Prezzo: 765,60 pari a 765,60 Euro/mq

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

agenzia immobiliare urbino (14/09/2024)

Domanda: E' presente qualche annuncio immobiliare per la zona denominata Urbino 2? o qualche richiesta?

Offerta: Non sono trattate abitazioni in quell'area in quanto notoriamente conosciuta per il degrado sia edilizio che sociale

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 80,00



Valore massimo: 160,00

agenzia immobiliare montecchio (14/09/2024)

Domanda: E' presente qualche immobile in vendita per la zona denominata Urbino 2? o qualche richiesta?

Offerta: visto il degrado sia edilizio che sociale dell'area, ci è capitato di trattare alcuni appartamenti negli anni passati con valori tra i 3 ed i 9 mila euro

Tempo di rivendita o di assorbimento: 2 anni

Valore minimo: 100,00

Valore massimo: 175,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

All'analisi sopra esposta, basata su dati analitici riscontrabili oggettivamente sulla base delle informazioni acquisite e da un'analisi generale della situazione economica e geopolitica, legislativa a livello Nazionale ed Europeo, l'andamento dei tassi di riferimento (Euribor e IRS) i quali sono sensibilmente aumentati, situazione che ha portato ad un rialzo dei costi del denaro con conseguente minore potere di acquisto/indebitamento della popolazione per la quale non vengono parallelamente aumentati stipendi e salari; ritengo che le valutazioni immobiliari saranno destinate ad ulteriori sensibili diminuzioni nei prossimi anni. Pertanto al fine di agevolare una veloce alienazione dei beni oggetto della presente procedura si ritiene congruo allineare il valore di riferimento per la stima sulla media dei valori più bassi rilevati, in particolare tenedo in considerazione della pessima immagine del quartiere, del degrado sia a livello edilizio che del degrado sociale fino ad oggi espresso dallo specifico quartiere. Dalle informazioni raccolte presso operatori immobiliari locali ho avuto conferma che gli immobili siti all'interno del quartiere hanno di fatto un valore commerciale virtualmente prossimo allo zero, le poche transazioni di cui si ha ultimamente notizia presentano valori di trasferimento per appartamenti simili a cifre comprese tra i tremila ed i nevemila euro. I valori Rilevati sul portale Geopoi fanno riferimento alla più ampia zona di Ponte Armellina di Urbino.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,20 x 140,00 = **8.848,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 8.848,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 8.848,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il valore unitario di stima da attribuire all'unità immobiliare è stato ricavato utilizzando il metodo sintetico comparativo, che prevede di determinare il più probabile valore di mercato del bene oggetto di stima mediante il suo confronto con una scala sistematica di beni simili, i cui prezzi di mercato siano noti o comunque desumibili in base a dati certi. La scala di valori da utilizzare è stata determinata sulla base dell'esperienza personale dello scrivente e della conoscenza delle condizioni del mercato immobiliare, fondata sulla pratica professionale corrente, utilizzando quale ulteriore base di supporto e confronto i dati riportati dalle riviste e dalle pubblicazioni specializzate del settore ed i dati riportati negli studi dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (fonte: Agenzia del Territorio) e dei Borsini Immobiliari. Ulteriori considerazioni sono state svolte dallo scrivente per determinare una scala di valori da attribuire alla superficie dell'unità immobiliare in funzione delle sue caratteristiche, così da rappresentare in modo adeguato tutte le condizioni effettivamente incidenti sul suo apprezzamento in regime di libero mercato e ricavare in questo modo un dato unico di consistenza al quale applicare il prezzo unitario di stima determinato per il bene. Tenuto conto delle condizioni del bene, delle caratteristiche estrinseche ed intrinseche esaminate e dei prezzi di mercato





emersi dall'indagine, si adatterà per la stima il valore unitario di € 140,00 al metroquadrato di superficie commerciale, calcolate secondo i coefficienti indicati nell'apposita tabella.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Pesaro, ufficio del registro di Urbino, conservatoria dei registri immobiliari di Urbino, ufficio tecnico di Urbino, agenzie: Urbino e paesi limitrofi, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate e FIAIP, ed inoltre: portali telematici di annunci immobiliari

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	appartamento	63,20	0,00	8.848,00	8.848,00
				<b>8.848,00 €</b>	<b>8.848,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 442,40</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 8.405,60</b>

**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>€. 1.260,84</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>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 44,76</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>€. 7.100,00</b>

data 23/09/2024



il tecnico incaricato  
Stefano Tontini

