



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

23/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

IQERA ITALIA S.P.A. (MANDATARIA DI BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa PALMISANO MILENA

CUSTODE:

ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE MARCHE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Laura Cognigni

CF:CGNLRA68D51G920L

con studio in MONTE URANO (AP) C.da Monte,n. 13

telefono: 0734841144

fax: 0734841144

email: arch.laura.cognigni@gmail.com

PEC: laura.cognigni@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 23/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MONTEGRANARO Via Adone Zoli 5, quartiere ZONA B1/Centrale/ Centro storico e d'intorni del Comune di Montegranaro, della superficie commerciale di **121,56** mq per la quota di:

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

L'immobile in esame fa parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Collina Verde" costruito nel 1976 e costituito da 3 palazzine A-B-C, di cui due, precisamente quelle contraddistinte con B e C sono continue. Il fine lavori con la richiesta di agibilità risale al 1982.

La zona in cui sono state edificate è centrale rispetto al nucleo cittadino del Comune di Montegranaro, a circa 500 mt abbiamo piazza Mazzini con la Chiesa di San Francesco, a poco meno di un chilometro sono presenti il palazzetto dello Sport denominato "Bombonera" oltre ad istituti scolastici primari di I e II grado, ogni servizio e molti negozi di vendita al dettaglio.

La porzione in esame fa parte del fabbricato posto a sud del complesso immobiliare, la palazzina definita "C". Essa è costituita da 7 piani in cui al piano terra sono presenti i garage di pertinenza con ingressi autonomi dalla corte comune ed un porticato con ingresso condominiale, ai piani superiori sono dislocati gli appartamenti di civile abitazione ed al piano sesto, nonché piano sotto tetto, sono distribuite le soffitte di pertinenza. L'accesso a tutti i piani è garantito dalle scale interne e dalla presenza dell'ascensore condominiale che serve tutti i piani ad eccezione del piano sottotetto. Esternamente le palazzine B-C sono circondate da un'ampia corte condominiale che fornisce anche numerosi parcheggi all'aperto.

L'unità oggetto di esecuzione è un **appartamento di civile abitazione sito al piano 2**, contraddistinto all'interno 6 (**Sub. 53**), un **garage al piano terra** contraddistinto all'interno 5 (**Sub.47**) ed una **soffitta** non abitabile di pertinenza al **piano settimo nonchè piano sottotetto**, contraddistinta all'interno 17 (**Sub.73**).

L'**appartamento al P2** ha **un'altezza di 2,70 mt** ed una **S.U.L. di 111,00 mq** distribuiti su l'ingresso della zona giorno dove affacciano la cucina, il soggiorno ed il disimpegno della zona notte. Da quest'ultimo si può accedere alla camera matrimoniale, alle due camerette singole e all'unico bagno presente. Completano l'appartamento la presenza di **3 balconi** per complessivi **32,00 mq di S.U.L.** che servono ogni stanza dell'abitazione ad eccezione del bagno. Precisamente essi sono così disposti: uno posto lungo il lato ovest che serve il soggiorno ed una camera singola; lungo il lato est abbiamo 2 balconi di cui uno ad uso esclusivo dell'altra camera singola e l'altro invece che serve la cucina e la camera matrimoniale.

Il **garage** al PT ha **un'altezza di 2,50 mt** ed una **S.U.L. di 33,00 mq**, ad esso si accede agevolmente direttamente dal porticato condominiale attraverso una serranda basculante in lamiera.

La **soffitta** non abitabile posta al **P7**, piano sotto tetto, ha **un'altezza massima di 2,50 mt** e **un'altezza minima di 1,80 mt**, con una **S.U.L. di 11,00 mq**. Ad essa si accede esclusivamente attraverso la scala condominiale interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2, interno INTERNO 6, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:



- foglio 18 particella 677 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ADONE ZOLI N.5, piano: INTERNO 6 PIANO 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 16/07/2004, stipulato dal Notaio Sanangelantoni, Repertorio n.6349, registrato in data 21/07/2004 ai nn. 3859.1/2004.

Coerenze: Prospetti est ed ovest su corte condominiale, lato sud con scala condominiale ed abitazione di altrui proprietà, lato nord abitazione di altrui proprietà.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2012.

A.1 box singolo, composto da unico locale, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 677 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 65,54 Euro, indirizzo catastale: Via Adone Zoli n. 5, piano: PT , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2023 Pratica n. AP0046916 in atti dal 12/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46916.1/2023)

Coerenze: A Nord confina con garage di altrui proprietà, a Sud con accesso condominiale ai piani superiori, lungo la facciata Ovest con il porticato condominiale e ad Est con la strada di servizio al condominio.

A.2 sottotetto non abitabile, composto da unico locale, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 677 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 19,32 Euro, indirizzo catastale: Via Adone Zoli n.5, piano: P7 sotto-tetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2023 Pratica n. AP0046966 in atti dal 12/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46966.1/2023)

Coerenze: La soffitta confina ad Est con il corridoio condominiale del piano 7 a servizio delle soffitte, a nord e sud con soffitte di altrui proprietà e lungo il prospetto ovest si affaccia sulla corte condominiale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	19,25 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.837,53
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.219,39
Data della valutazione:	08/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
I beni oggetto di esecuzione risultano essere occupati dagli esecutati DATO OSCURATO

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** annotata, stipulata il 16/07/2004 a firma di Notaio Sanangelantoni Sergio ai nn. n.6350 di repertorio, iscritta il 19/07/2004 a Conservatoria di Fermo ai nn. nn.6361/1664, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di ipoteca volontaria - Concessione a Garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 330.000,00.

Importo capitale: 132.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di esecuzione, esclusivamente riferito all'Appartamento fg.18, part.677, subalterno 53 (ex. subalterno 10) e al Garage fg.18, part.677, subalterno 47 (ex. subalterno 4). Viene esclusa dalla presente ipoteca, la soffitta contraddistinta al fg.18, part.677, subalterno 73 (ex subalterno 30)..

La suddetta ipoteca risulta annotata, a margine, di surroga ai sensi Art. 120 quater, c.3 D.Lgs 385/93, in data 23/02/2015 ai nn.1214/124 a favore della BANCA DELLE MARCHE SPA con sede in ANCONA, in virtù di atto notarile pubblico per notar SANANGELANTONI SERGIO (CIVITANOVA MARCHE) del 04/02/2015, rep.24571/12904 e da altra surroga ai sensi Art. 120 quater, D.Lgs 385/93, in data 17/05/2023 ai nn.4280/668 a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA con sede in ROMA, in virtù di atto notarile pubblico per notar CAPPELLI NAZZARENO (ASCOLI PICENO) del 02/09/2016, rep.120852/35219.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 02/09/2016 a firma di Notaio CAPPELLI NAZZARENO ai nn. rep.120853/35220 di repertorio, iscritta il 07/09/2016 a Conservatoria di Fermo ai nn. nn.5678/973, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 92.100,00.

Importo capitale: 46.050,00.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di esecuzione, contraddistinti al Fig.18, Part.677 precisamente; Appartamento Subalterno 53 (ex. sub.10); Garage Subalterno 47 (ex. sub.4); Cantina Subalterno 73 (ex. sub.30)..



Tale mutuo viene richiesto allo scopo di estinguere il precedente prestito stipulato il 16/07/2004, surrogato in data 23/2/2015 a favore della BANCA DELLE MARCHE SPA, con in corso di annotazione di surroga a favore della BANCA NAZIONALE DEL LAVORO SPA.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/02/2024 a firma di Tribunale di Fermo ai nn. n.rep.193 di repertorio, trascritta il 28/02/2024 a conservatoria di FERMO ai nn. nn.1990/1446, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto di esecuzione, contraddistinti al Fg.18, Part.677 precisamente; Appartamento Subalterno 53 (ex. sub.10); Garage Subalterno 47 (ex. sub.4); Cantina Subalterno 73 (ex. sub.30)..

La Banca Nazionale del Lavoro SPA e la IQERA ITALIA (già SISTEMIA) quale sua mandataria con rappresentanza, ha notificato in data 8/11/2023 atto di precetto con la richiesta di pagamento della somma di 128.339,90 oltre spese legali e interessi di mora maturati.

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:	€. 789,53
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 618,14
Millesimi condominiali:	Tabelle Millesimali Generali 67,1300 -
Ulteriori avvertenze:	Tabelle scale 47,0200 -Tabelle ascensore 47,0200
L'amministratore di Condominio, dato oscurato, con mail del 07/01/2025 dichiara che nel corso dell'ultima Assemblea di condominio di dicembre 2024 sono state deliberate delle spese aggiuntive dei lavori straordinari effettuati nel 2019 che sono in corso di definizione, non indicandone la spesa come da documentazione condominiale allegata.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 di proprietà ciascuno in regime di comunione dei beni, in forza di Atto di compravendita (dal 16/07/2004), con atto stipulato il 16/04/2004 a firma di Notaio SANANGELANTONI SERGIO ai nn. rep.6349/1783 di repertorio, trascritto il 19/07/2004 a FERMO ai nn. nn.6360/3859.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di esecuzione, contraddistinti al Fg.18, Part.677 precisamente; Appartamento Subalterno 53 (ex. sub.10); Garage Subalterno 47 (ex. sub.4); Cantina Subalterno 73 (ex. sub.30)..

I signori DATO OSCURATO acquistano i suddetti beni dalla società DATO OSCURATO con sede a Montegranaro.



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di Atto di compravendita (dal 31/08/1982 fino al 16/07/2004), con atto stipulato il 31/08/1982 a firma di Notaio ROSSETTI VITTORIO ai nn. rep.100519 di repertorio, trascritto il 01/09/1982 a Fermo ai nn. nn.4543/3189.

Il titolo è riferito solamente a Complesso residenziale cui fanno parte i beni oggetto di esecuzione, contraddistinti al Fg.18, Part.677 precisamente; Appartamento Subalterno 53 (ex. sub.10); Garage Subalterno 47 (ex. sub.4); Cantina Subalterno 73 (ex. sub.30)..

La società DATO OSCURATO ha acquistato dal Sig. DATO OSCURATO. La suindicata società DATO OSCURATO in virtù di atto di trasformazione di società per notar CHESSA PAOLO del 07/06/1996, rep. 107269, trascritto presso la Conservatoria di Fermo addì 25/07/1996 ai nn.4406/3132.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il 19/01/1977 Il Sig. DATO OSCURATO stipula, con il comune di Montegranaro, una Convenzione per realizzare le opere di urbanizzazione primaria e secondaria al fine di Costruire un complesso residenziale costituito da tre palazzine Residenziali. In data 02/09/1982 tali opere vengono consegnate al Comune come da verbale allegato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia n.38/81 Variante N. **1981_Concessione Edilizia n.38/81** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al complesso residenziale Palazzine B-C e modifica tetti, presentata il 24/01/1981 con il n. protocollo 8153 di protocollo, rilasciata il 27/02/1982 con il n. 38 di protocollo, agibilità del 13/07/1982.

Il titolo è riferito solamente a Palazzine B-C.

Collaudo Statico Protocollo n. 1623/10237 del 02/07/1982

Concessione Edilizia n.185/79 N. **1979_Concessione Edilizia n.185/79** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIAZIONE QUOTA D'IMPOSTA, presentata il 13/11/1979 con il n. protocollo 5834 di protocollo, rilasciata il 19/11/1982 con il n. 185 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Palazzine A-B-C

Concessione Edilizia n.12/79 Variante N. **1979_Concessione Edilizia n.12/79** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante al complesso residenziale Palazzine A-B-C, presentata il 15/02/1979 con il n. protocollo 179 di protocollo, rilasciata il 16/03/1979 con il n. 12 di protocollo, agibilità del 10/12/1982.

Il titolo è riferito solamente a Palazzine A-B-C.

Collaudo Statico Protocollo n. 1634/10237 del 02/07/1982

S.C.I.A. per Manutenzione Straordinaria Plazzine B-C N. **2014_S.C.I.A. n. 247-28 bis** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione e consolidamento piazzale esterno esistente, presentata il 28/07/2014 con il n. 11374 di protocollo, rilasciata il 28/07/2014 con il n. 247/28 bis di protocollo.

Lavori ultimati il 15/07/2016 prot. 11377

CILA per Intervento di Manutenzione Straordinaria N. **2018_CILA N. 52/2018** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Dismissione fosse imhoff a servizio delle palazzine residenziali e collegamento al collettore comunale, presentata il 10/07/2018 con il n. 246 di protocollo, rilasciata il 10/07/2018 con il n. 52 di protocollo.



Il titolo è riferito solamente a Condominio Collina Verde palazzine E A-B-C

Licenza di costruzione in Variante n. 252/76 N. 1976_Licenza di costruzione n.252/76 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di un complesso residenziale "Campo Sud", fabbricati A-B-C., presentata il 28/09/1976 con il n. protocollo n. 179 di protocollo, rilasciata il 06/12/1976 con il n. 252 di protocollo, agibilità del 12/07/1979.

Il titolo è riferito solamente a Complesso residenziale costituito da 3 palazzine denominate A-B-C. I beni oggetto di esecuzione fanno parte della palazzina denominata "C"..

Il proprietario si fa carico di realizzare le opere di urbanizzazione primarie e secondarie mediante convenzione del 19/01/1977. I lavori inizieranno il 02/05/1977.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvato con D.G.R. del 27/04/2012, n.38-3748, pubblicata sul B.U. Regione Piemonte n.19 del 10/05/2012 "L.R. n.56/77 e successive modificazioni., l'immobile ricade in zona ZONA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 ZONA B RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO - art. 58 Unità di Paesaggio di elevato valore paesistico e Art. 21 - Ambiti di tutela dei versanti. Il titolo è riferito solamente al Intero complesso residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le lievi difformità rilevate riguardano principalmente la soffitta subalterno 73. Per quanto riguarda l'abitazione, dal confronto della pianta tipo degli appartamenti del corpo B-C depositati nella Concessione n.12 del 1979, prot. 179, con lo stato dei luoghi, si evidenzia che nel bagno è stato demolito un piccolo divisorio interno di separazione con antibagno, ma ciò non comporta modifiche significative. Per la soffitta invece, analizzando la pianta tipo ed il prospetto delle soffitte del corpo B-C nella Concessione in Variante n.38 del 1981, si evidenzia che, nello stato di fatto, non sono state realizzate due finestre ma soltanto una. (normativa di riferimento: L. 765/1967 e Testo Unico dell'Edilizia DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di Scia in sanatoria per lieve modifica prospettica della finestra posta nel locale soffitta rispetto lo stato assentito.

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario per presentazione Scia in Sanatoria : €.1.000,00
- Sanzione comunale per la sanatoria: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

Questa situazione è riferita solamente a Le difformità rilevate riguardano modifiche esterne della soffitta contraddistinta al subalterno 73.





Pianta tipo delle soffitte corpo B-C nella Concessione in Variante n.38 del 1981, prot.8153_NON CONFORMI con lo stato dei luoghi in quanto sono riportate due finestre



Stato di fatto della Soffitta contraddistinta al Subalterno 73 con una unica finestra realizzata.



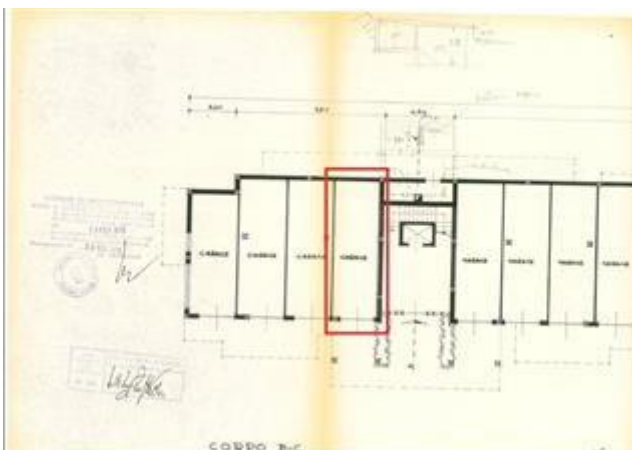
Pianta tipo degli appartamenti corpo B-C nella Concessione n.12 del 1979, prot.179_CONFORME con lo stato dei luoghi. Di fatto è stato demolito il piccolo divisorio posto tra bagno e antibagno.



Stato di fatto del bagno nell'appartamento contraddistinto al Subalterno 53.



Stato di fatto del garage contraddistinto al Subalterno 47.



Pianta tipo dei garage corpo B-C nella Concessione n.12 del 1979, prot. 179_CONFORME con lo stato dei luoghi.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le differenze rilevate a livello catastale sono le medesime di quelle edilizie e riguardano le planimetrie dell'appartamento al subalterno 53 e della soffitta al subalterno 73. Entrambi gli accatastamenti presentati in data 29/07/1981 non risultano conformi con lo stato dei luoghi a causa di lievi difformità. Nella planimetria dell'appartamento, subalterno 53, è presente il divisorio all'interno del bagno, mentre nella planimetria della soffitta, subalterno 73, vengono indicate due piccole finestre, (normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Deposito della planimetria corretta sub 73.

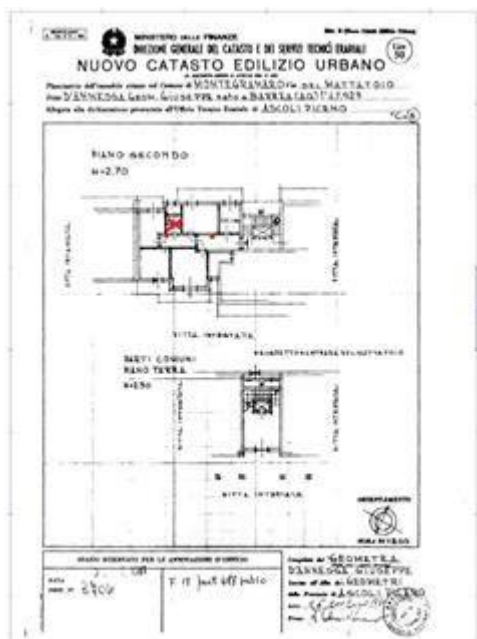
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

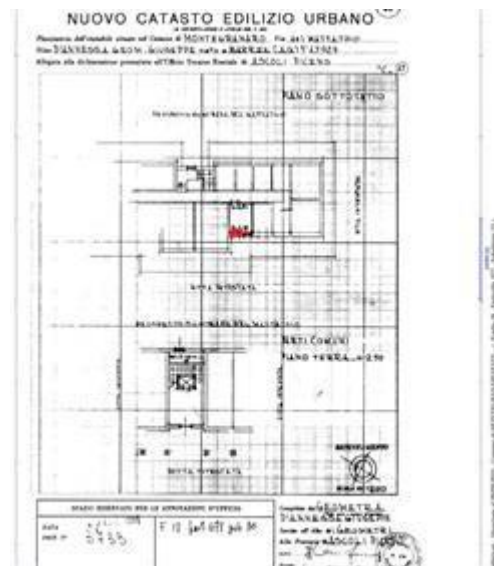
- Onorario per il deposito di n.1 planimetria corretta della soffitta compreso di spese catastali.: €.400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi

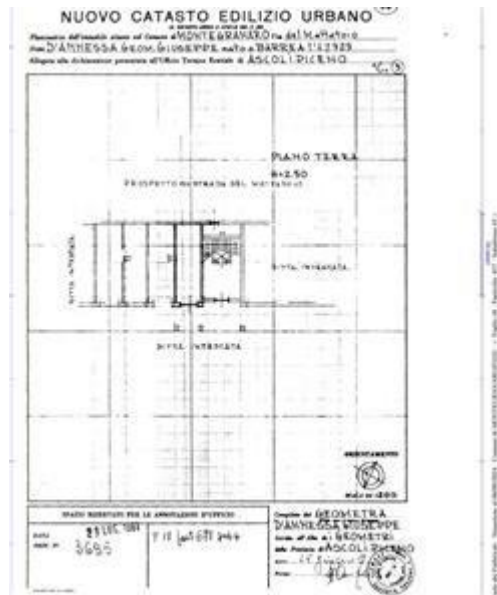
Questa situazione è riferita solamente a Le difformità rilevate riguardano l'appartamento contraddistinto al subalterno 53 e la soffitta contraddistinta al subalterno 73.



Planimetria appartamento P2, sub. 53, presentata in data 29/07/1981 **CONFORME** con lo stato dei luoghi anche se è stato demolito il piccolo divisorio nel bagno.



Planimetria soffitta Piano sottotetto, sub. 73, presentata in data 29/07/1981 **NON CONFORME** con lo stato dei luoghi in quanto sono riportate due finestre.



Planimetria Garage PT, sub. 47, presentata in data 29/07/1981 _CONFORME con lo stato dei luoghi.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Art. 19, comma 14, del D.L. 78/2010, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, introduttivo del comma 1 bis dell'art. 29 L. 52/1985)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i beni oggetto di esecuzione, precisamente appartamento al P2 contraddistinto al subalterno 53; garage sito al PT contraddistinto al subalterno 47 e soffitta posta al piano sotto tetto avente il subalterno 73.

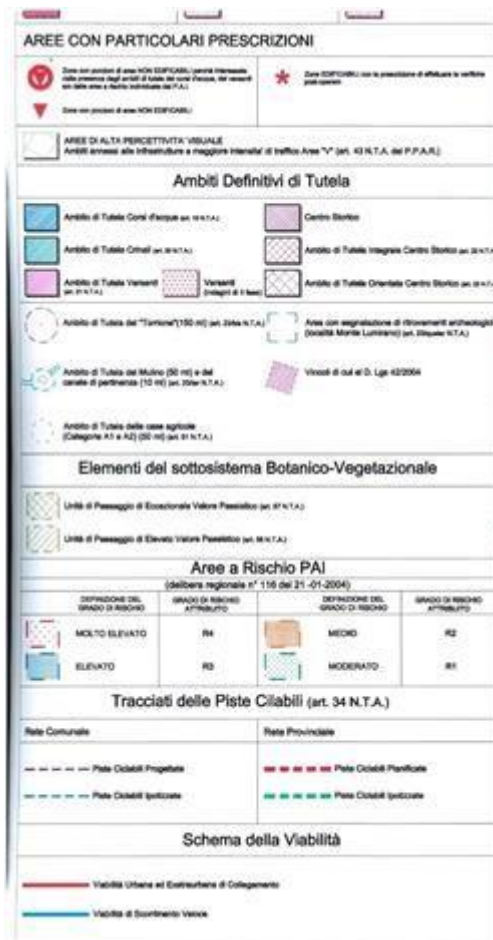


Stralcio PRG del Comune di Montegranaro - Zona B residenziale di completamento



Legenda 1 - Zona B residenziale di completamento Art. 38 N.T.A.





Legenda 2 - Paesaggio di elevato valore paesistico Art. 58 e Ambito di tutela Versanti Art. 21 N.T.A.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: d.l. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni dalla l. n. 122/2010)

L'immobile risulta **conforme..**

I Sig.r XXXXXXXXXX

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: Certificazione impianti obbligatori ex L.46/90 e DM 37/08)

L'immobile risulta **conforme.**

Costi di regolarizzazione:

- Redazione APE: €.200,00

Questa situazione è riferita solamente a Tutti i beni oggetto di esecuzione, precisamente appartamento



al P2 contraddistinto al subalterno 53; garage sito al PT contraddistinto al subalterno 47 e soffitta posta al piano sotto tetto avente il subalterno 73..

Gli impianti sono conformi alle normative di regolare esecuzione dell'epoca in cui è stato costruito. In base alla normativa attuale (D.Lgs. 19/08/2005 n. 192) per la vendita è necessario la redazione dell'Attestato di prestazione energetica.

BENI IN MONTEGRANARO VIA ADONE ZOLI 5, QUARTIERE ZONA B1/CENTRALE/
CENTRO STORICO E D'INTORNI DEL COMUNE DI MONTEGRANARO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEGRANARO Via Adone Zoli 5, quartiere ZONA B1/Centrale/ Centro storico e d'intorni del Comune di Montegranaro, della superficie commerciale di **121,56** mq per la quota di:

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

L'immobile in esame fa parte di un complesso residenziale denominato "Condominio Collina Verde" costruito nel 1976 e costituito da 3 palazzine A-B-C, di cui due, precisamente quelle contraddistinte con B e C sono continue. Il fine lavori con la richiesta di agibilità risale al 1982.

La zona in cui sono state edificate è centrale rispetto al nucleo cittadino del Comune di Montegranaro, a circa 500 mt abbiamo piazza Mazzini con la Chiesa di San Francesco, a poco meno di un chilometro sono presenti il palazzetto dello Sport denominato "Bombonera" oltre ad istituti scolastici primari di I e II grado, ogni servizio e molti negozi di vendita al dettaglio.

La porzione in esame fa parte del fabbricato posto a sud del complesso immobiliare, la palazzina definita "C". Essa è costituita da 7 piani in cui al piano terra sono presenti i garage di pertinenza con ingressi autonomi dalla corte comune ed un porticato con ingresso condominiale, ai piani superiori sono dislocati gli appartamenti di civile abitazione ed al piano sesto, nonché piano sotto tetto, sono distribuite le soffitte di pertinenza. L'accesso a tutti i piani è garantito dalle scale interne e dalla presenza dell'ascensore condominiale che serve tutti i piani ad eccezione del piano sottotetto. Esternamente le palazzine B-C sono circondate da un'ampia corte condominiale che fornisce anche numerosi parcheggi all'aperto.

L'unità oggetto di esecuzione è un **appartamento di civile abitazione sito al piano 2**, contraddistinto all'interno 6 (**Sub. 53**), un **garage al piano terra** contraddistinto all'interno 5 (**Sub.47**) ed una **soffitta** non abitabile di pertinenza al **piano settimo nonché piano sottotetto**, contraddistinta all'interno 17 (**Sub.73**).

L'appartamento al P2 ha un'altezza di 2,70 mt ed una **S.U.L. di 111,00 mq** distribuiti su l'ingresso della zona giorno dove affacciano la cucina, il soggiorno ed il disimpegno della zona notte. Da quest'ultimo si può accedere alla camera matrimoniale, alle due camerette singole e all'unico bagno presente. Completano l'appartamento la presenza di **3 balconi** per complessivi **32,00 mq di S.U.L.** che servono ogni stanza dell'abitazione ad eccezione del bagno. Precisamente essi sono così disposti: uno posto lungo il lato ovest che serve il soggiorno ed una camera singola; lungo il lato est abbiamo 2 balconi di cui uno ad uso esclusivo dell'altra camera singola e l'altro invece che serve la cucina e la camera matrimoniale.

Il garage al PT ha un'altezza di 2,50 mt ed una **S.U.L. di 33,00 mq**, ad esso si accede agevolmente direttamente dal porticato condominiale attraverso una serranda basculante in lamiera.

La soffitta non abitabile posta al **P7**, piano sotto tetto, ha **un'altezza massima di 2,50 mt** e



un'altezza minima di 1,80 mt, con una **S.U.L. di 11,00 mq**. Ad essa si accede esclusivamente attraverso la scala condominiale interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P2, interno INTERNO 6, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 677 sub. 53 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ADONE ZOLI N.5, piano: INTERNO 6 PIANO 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita del 16/07/2004, stipulato dal Notaio Sanangelantoni, Repertorio n.6349, registrato in data 21/07/2004 ai nn. 3859.1/2004.

Coerenze: Prospetti est ed ovest su corte condominiale, lato sud con scala condominiale ed abitazione di altrui proprietà, lato nord abitazione di altrui proprietà.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 8 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1976 ristrutturato nel 2012.



Esterno fabbricato Via Adone Zoli n.5 Comune di Montegranaro.



Ingresso condominiale al PT immobile in Via Adone Zoli n.5, catastalmente definito al foglio 18, particella 677.





Immobile in Via Adone Zoli n.5, particolare interno dell'ingresso condominiale dotato di ascensore.



Ingresso all'appartamento sito al P2, oggetto di esecuzione e contraddistinto catastalmente al foglio 18, particella 677, subalterno 53.



Interno dell'appartamento oggetto di esecuzione (sub.53). particolare della cucina.



Interno dell'appartamento oggetto di esecuzione (sub.53). particolare della soggiorno, sala da pranzo.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Monte San Giusto nelle immediate vicinanze oltre a Civitanova Marche e Porto Sant'Elpidio grazie al



collegamento con la strada provinciale 219 denominata Strada Mezzina.). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Identificazione da Google Maps, Immobile sito in via Adone Zoli n.5 nel Comune di Montegranaro.



Identificazione da Mappe-Catasto, Immobile identificato al Fig.18, Particella 677 del Comune di Montegranaro.



Strada di accesso all'immobile sito in Via Adone Zoli nel Comune di Montegranaro.



Esterno dell'immobile sito in Via Adone Zoli n.5 nel Comune di Montegranaro.



Esterno dell'immobile sito in Via Adone Zoli n.5 nel Comune di Montegranaro. Particolare della strada privata che costeggia l'immobile.



Identificazione zona Geopoi Omi Comune di Montegranaro.



SERVIZI

teatro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

superstrada distante 7,7 chilometri	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------------------------	-------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Internamente l'appartamento si presenta in discreto stato manutentivo. Esso è provvisto dell'impianto idrico-sanitario e dell'impianto elettrico, inoltre l'impianto di riscaldamento ad elementi radianti in ghisa è garantito da una caldaia del 2004 posta esternamente ed alimentata a metano. Il portone principale di ingresso e le porte interne sono in legno, gli infissi esterni sono in legno con vetro singolo, dotate di serrande avvolgibili in pvc. La pavimentazione interna dell'appartamento si presenta parzialmente in buono stato ed è costituita principalmente da piastrelle in gres porcellanato con alcune stanze di pvc finto legno, solo la camera matrimoniale presenta una pavimentazione in parquet a quadrotti posti a mosaico. La pavimentazione esterna di un balcone è in pessimo stato, le infiltrazioni e il deteriorarsi del tempo hanno creato macchie di umidità ed il distaccamento di alcune piastrelle in gres.

Il garage si presenta allo stato grezzo, in discreto stato manutentivo. La pavimentazione è in cemento grezzo con esclusivamente l'impianto elettrico. L'infisso della serranda basculante del garage è in lamiera.

Anche la cantina si presenta allo stato grezzo, priva di pavimentazione e senza nessun impianto. La porta d'ingresso è in legno e l'unica finestra presente è in legno con vetro singolo.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> Portone d'ingresso, porte interne e finestre realizzati in legno . Le finestre dell'appartamento e quella della soffitta sono ad unico vetro.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> Tapparelle avvolgibili realizzati in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:



elettrico: autonomo. Presente nell'appartamento (sub.53) e nel garage (sub.47). La soffitta (sub.73) non è provvista di impianti.

buono 

termico: tradizionale autonomo con alimentazione in a metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa. Impianto presente esclusivamente nell'appartamento (sub.53)

buono 

fognatura: tradizionale la reti di smaltimento è realizzata in pubblica

buono 

idrico: sottotraccia con alimentazione in pubblica , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica. Presente esclusivamente nell'appartamento (sub.53).

buono 

ascensore: interno . Il presente impianto serve tutti i piani presenti ad eccezione del piano settimo sottotetto.

buono 



Interno dell'appartamento oggetto di esecuzione (sub.53). particolare del bagno.



Interno dell'appartamento oggetto di esecuzione (sub.53). particolare della cameretta con pavimento in pvc finto legno.





Interno dell'appartamento oggetto di esecuzione (sub.53), particolare della camera matrimoniale con pavimento in parquet a quadrotti posti a mosaico.



Esterno dell'appartamento oggetto di esecuzione (sub.53), particolare caldaia del 2004 posizionata all'esterno ed alimentata a metano.



Interno del garage oggetto di esecuzione (sub.47), particolare della pavimentazione in cemento grezzo e dotato esclusivamente dell'impianto elettrico.



Interno soffitta oggetto di esecuzione (sub.73), particolare della pavimentazione in cemento grezzo senza alcun impianto.

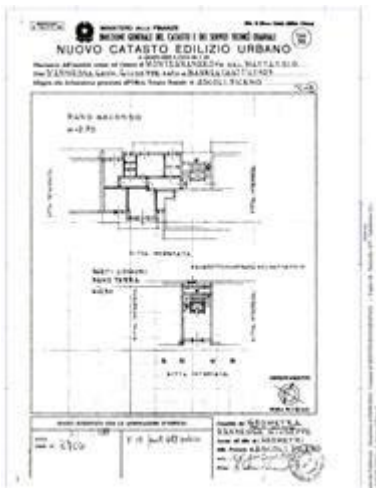
CONSISTENZA:

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 P2	111,00	x	100 %	=	111,00
Balconi di pertinenza dell'appartamento	32,00	x	33 %	=	10,56
Totale:	143,00				121,56



Planimetria catastale dell'appartamento al P2, contraddistinto al foglio 18, particella 677, subalterno 53.



Planimetria Concessione Edilizia n. 12/1979

ACCESSORI:

box singolo, composto da unico locale, identificato con il numero 1.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 677 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 27 mq, rendita 65,54 Euro, indirizzo catastale: Via Adone Zoli n. 5, piano: PT, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2023 Pratica n. AP0046916 in atti dal 12/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46916.1/2023)

Coerenze: A Nord confina con garage di altrui proprietà, a Sud con accesso condominiale ai piani superiori, lungo la facciata Ovest con il porticato condominiale e ad Est con la strada di servizio al condominio.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Garage al PT (subalterno 47)	33,00	x	50 %	=	16,50
Totale:	33,00				16,50

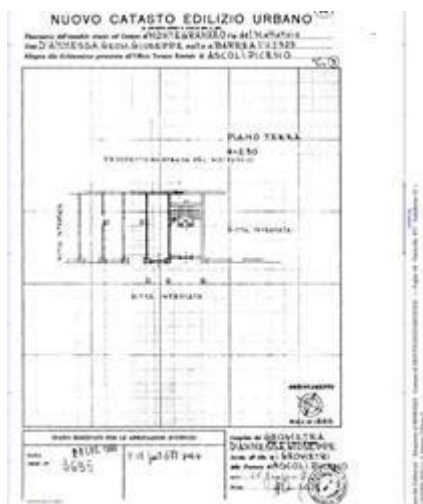




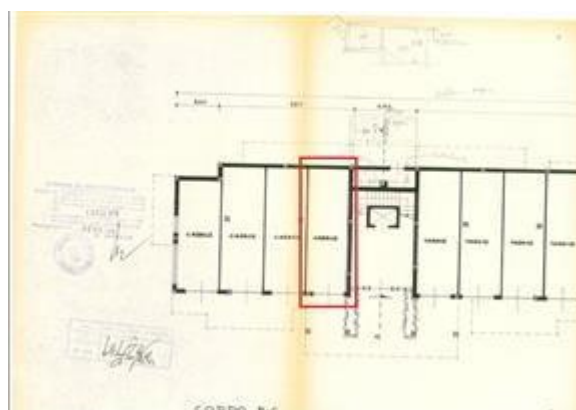
Garage PT (sub.47)



Garage PT accesso dal porticato condominiale (sub.47)



Planimetria catastale Garage PT contraddistinto al foglio 18, particella 677, subalterno 73



Garage PT Concessione 12/1979

sottotetto non abitabile, composto da unico locale, identificato con il numero 2.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 677 sub. 73 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 11 mq, rendita 19,32 Euro, indirizzo catastale: Via Adone Zoli n.5, piano: P7 sotto-tetto, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/04/2023 Pratica n. AP0046966 in atti dal 12/04/2023 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 46966.1/2023)

Coerenze: La soffitta confina ad Est con il corridoio condominiale del piano 7 a servizio delle soffitte, a nord e sud con soffitte di altrui proprietà e lungo il prospetto ovest si affaccia sulla corte condominiale.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------



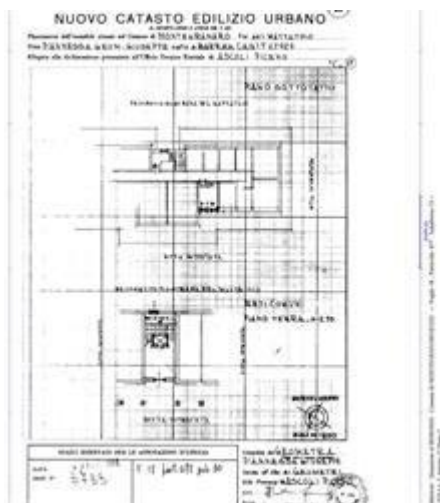
Soffitta al P7 sotto-tetto	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	11,00				2,75



Soffitta al P7 sotto-tetto (subalterno 73)



Corridoio condominiale a servizio delle soffitte del piano 7 sotto-tetto.



Planimetria soffitta P7 sotto-tetto contraddistinta al foglio 18, particella 677, subalterno 73.



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Appartamento in ottimo stato manutentivo posto in zona centrale, con 1 bagno e dotato di ascensore. Classe energetica F

Indirizzo: Via Curtatone nel Comune di Montegranaro

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 922,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 90.250,00 pari a 876,21 Euro/mq

Distanza: 900.00 m

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2024

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale in buono stato conservativo, costruito nel 1960, sito al PT con un bagno.

Indirizzo: Via Custoza, Comune di Montegranaro.

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 823,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 66.500,00 pari a 782,35 Euro/mq

Distanza: 900.00 m

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 21/12/2024

Fonte di informazione: Idealista.it

Descrizione: Trilocale in buono stato, sito al P2 senza ascensore con un bagno. Classe energetica G.

Indirizzo: Via Elpidiense Nord, Comune di Montegranaro.

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 960,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 912,00 Euro/mq

Distanza: 270.00 m

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI-OMI (16/12/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale in vendita nel Comune di Montegranaro in zona B1/centrale



/CENTRO STORICO E D'INTORNI nell'anno 2024- I Semestre

Offerta: Abitazioni civili in buono stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

BORSINO IMMOBILIARE (16/12/2024)

Domanda: Valore di mercato dei beni a destinazione residenziale in vendita nel Comune di Montegranaro in zona BI/centrale /CENTRO STORICO E D'INTORNI nell'anno 2024- I Semestre

Offerta: Abitazioni civili in buono stato conservativo

Tempo di rivendita o di assorbimento: 1 mese

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.007,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE COMMERCIALE DEI BENI OGGETTO DI ESECUZIONE:

A.1_Abitazione: S.U.L. 111,00 mq x 100%= 111,00 Sup. Commerciale

A.Appartamento al P2 Subalterno 53:

A.2_Balconi dell'abitazione: S.U.L. 32,00 mq x 33%= 10,56 Sup. Commerciale

Totale Sup. Commerciale= 121,56 mq x 776,14 €/mq = 94.347,58 €

Garage al PT Subalterno 47:

Garage: S.U.L. 33,00 mq Sup. Commerciale x 388,07 € = 12.806,30 €

Soffitta non abitabile al P7 Subalterno 73:

Soffitta: S.U.L. 11,00 mq Sup. Commerciale x 194,03 € = 2.134,40 €

Superficie Commerciale complessiva dell'appartamento, del garage e della soffitta non abitabile = 140,81 mq

Valore Commerciale complessiva dell'appartamento, del garage e della cantina = 140,81 mq x 776,14 €/mq = 109.288,28 €

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.250,00	66.500,00	114.000,00
Consistenza	140,81	103,00	85,00	125,00
Data [mesi]	0	1,00	1,00	1,00
Prezzo unitario	-	922,33	823,53	960,00
Livello di piano	8,00	8,00	8,00	7,00
Manutenzione	5,00	9,00	6,00	8,00
Servizi igienici	6,00	6,00	6,00	6,00
Qualità delle finiture	5,00	9,00	6,00	8,00
Zona	8,00	8,00	8,00	8,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	150,42	110,83	190,00



Prezzo unitario	prezzo medio minimo	782,35	782,35	782,35
Livello di piano	2 %	1.805,00	1.330,00	2.280,00
Manutenzione	2 %	1.805,00	1.330,00	2.280,00
Servizi igienici	2 %	1.805,00	1.330,00	2.280,00
Qualità delle finiture	2 %	1.805,00	1.330,00	2.280,00
Zona	2 %	1.805,00	1.330,00	2.280,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.250,00	66.500,00	114.000,00
Data [mesi]	150,42	110,83	190,00
Prezzo unitario	29.580,76	43.663,12	12.369,00
Livello di piano	0,00	0,00	2.280,00
Manutenzione	-7.220,00	-1.330,00	-6.840,00
Servizi igienici	0,00	0,00	0,00
Qualità delle finiture	-7.220,00	-1.330,00	-6.840,00
Zona	0,00	0,00	0,00
Prezzo corretto	105.541,18	107.613,95	115.159,00

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **109.438,04**

Divergenza: 8,35% < **10%**

Confrontati le offerte sul mercato immobiliare di unità residenziali simili nello stesso Comune, preso atto delle quotazioni OMI e del Borsino Immobiliare, considerata la manutenzione dell'immobile, la posizione, la data degli impianti e le caratteristiche costruttive si ritiene congruo adottare il valore unitario di 776,14 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	121,56	x	777,20	=	94.476,43
Valore superficie accessori:	19,25	x	777,20	=	14.961,10
					109.437,53

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 109.437,53

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 109.437,53

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di stima adottato è "Comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.



La metodologia comparativa non è soggettiva ma si riconduce ai seguenti procedimenti:

a) criterio comparativo di mercato

b) criterio dei prezzi edonici e si fonda su due principi fondamentali:- principio di sostituzione: il valore di un bene si riferisce al prezzo che dovrebbe essere pagato per un bene perfettamente identico o di pari utilità funzionale;- principio di equilibrio: il prezzo di un bene dipende direttamente dall'interazione di domanda ed offerta ed è quindi la sintesi del processo di negoziazione.

Indagini di Mercato:

1- Geopoi Zona B1/Centrale/CENTRO STORICO E D'INTORNI nel Comune di MONTEGRANARO Destinazione Residenziale Tipologia Abitazioni Civili in Stato Normale di conservazione.

2 - Borsino Immobiliare ZonaB1/Centrale/CENTRO STORICO E D'INTORNI nel Comune di MONTEGRANARO Destinazione Residenziale Tipologia Abitazioni Civili in Stato Normale di conservazione.

3 - Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO E FERMO , ufficio del registro di FERMO , conservatoria dei registri immobiliari di FERMO , ufficio tecnico di COMUNE DI MONTEGRANARO, agenzie: Offerte sul Mercato Immobiliare on-line di immobili simili nello stesso Comune come Idealista.it, Immobiliare.it e casa.it , osservatori del mercato immobiliare Geopoi-OMI e Borsino Immobiliare , ed inoltre: Siti on-line di vendita immobiliari come idealista.it, casa.it, immobiliare.it

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	121,56	19,25	109.437,53	109.437,53
				109.437,53 €	109.437,53 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 106.837,53**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e **€ 0,00**



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:

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:	€. 618,14
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.219,39

data 08/01/2025

il tecnico incaricato
Laura Cognigni

