



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
G. Es. dott. Jonata Tellarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Nazzarena Perugini

CF: PRGNZR74L55F522A
con studio in MONTECOSARO (MC) via Roma n 209
telefono: 3388786840
fax: 0733564993
email: peruginin@libero.it
PEC: nazzarena.perugini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa unifamiliare sita nel centro storico a MORROVALLE via Fonti 31, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **125,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato di remota realizzazione è sito nel centro storico ,Via Fonti Giannino n.31 ,composto da un piano seminterrato,piano terra e piano sottotetto collegati internamente .Sito in aderenza con altri fabbricati ha due facciate libere una a nord con affaccio su strada Provinciale e l'altra a sud dove si trova l'ingresso diretto da una stradina pedonale.Realizzato in muratura portante è stato oggetto di lavori edili di restauro e risanamento conservativo negli anni 2005/2007.La posizione e l'ubicazione all'interno del centro storico sono buone.L'abitazione è con ingresso da via Fonti Giannino n. 31 su stradina solo pedonale che però ha un immediato sbocco lungo la SP10 dove si trova anche un ampio parcheggio di proprietà del Comune di Morrovalle .Accesso dal piano terra tramite n. 2 gradini che permettono l'accesso diretto all'abitazione ,composta da ingresso su disimpegno poi entrando subito a destra c'è una scala in legno per accede al piano seminterrato (è seminterrato solo rispetto alla via Fonti Giannino) dove si trova un soggiorno comunicante con una cucina e un bagno , a sinistra dell'ingresso c'è un locale adibito a lavanderia e ripostiglio .Completa il resto del piano terra una camera e un piccolo w.c. non dotato di luce diretta. Un'altra scala in legno dal piano terra permette l'accesso al piano sottotetto individuato sia catastalmente che urbanisticamente soffitta ma di fatto utilizzato per altri usi abitativi.Di pianta circa rettangolare l'abitazione ha una superficie esterna lorda complessiva circa mq 92,00 ,superficie interna netta complessiva circa mq 69,00 oltre alla soffitta di mq utili circa 28.00 e il ripostiglio al piano terra di mq utili circa mq 15.00.Il dettaglio delle consistenze metriche sopra riportate derivano dalla modalità di misurazione diretta a campione.Lo stato di manutenzione generale dell'immobile per le condizioni apparenti è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di PT abitativo ml 2.77.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 75-76 sub. 4-3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTI n.31, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DIVISIONE INTERNA - RISTRUTTURAZIONE
DA SEGNALARE: DI FATTO UNICA ABITAZIONE MA CATASTALMENTE CENSITA COME N. 2 UNITA' ABITATIVE SENZA UNA VALIDA MOTIVAZIONE.
- foglio 12 particella 76 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Fonti n. 31, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
DA SEGNALARE: DI FATTO UNICA ABITAZIONE MA CATASTALMENTE CENSITA COME N. 2 UNITA' ABITATIVE SENZA UNA VALIDA MOTIVAZIONE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	125,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 93.000,00
Data della valutazione:	11/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del sopralluogo 22.04.2023, l'immobile era occupato dai sig.ri AHMEDOSKI VEFKIJA , AHMEDOSKA ZURIJA con i loro figli.

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 10/09/2009 a firma di Notaio In Civitanova Marche Testa Antonio ai nn. 166729/18996 di repertorio, iscritta il 17/09/2009 a Conservatoria di Macerata ai nn. 14231/3143, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €260.000,00.

Importo capitale: €130.000,00.

Durata ipoteca: anni 30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/01/2022 a firma di Tribunale di Macerata ai nn. 1845 di repertorio, trascritta il 23/02/2022 a Conservatoria di Macerata ai nn. 2572/1923, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Trattasi di casa unifamiliare cielo terra sita al centro storico senza costituzione condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Accesso agli atti amministrativi al Comune di Morrovalle , richiesto dalla sottoscritta con posta pec del 16.03.2023 p.llo 8176, eseguito in presenza in data 09/06/2023 per poter reperire copie dei titoli abilitativi necessari alla verifica della regolarità del bene.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2004), con atto stipulato il 06/12/2004 a firma di Notaio in Civitanova Marche Damiani Enrico ai nn. 15248/4215 di repertorio, trascritto il 10/12/2004 a Conservatoria di Macerata ai nn. 18769/11365

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione / testamento (dal 20/12/2000 fino al 06/12/2004)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Inizio attività edilizia N. **102/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria manto di copertura, presentata il 23/04/1999 con il n. 4936 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività N. **60/2005** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO, presentata il 04/03/2005 con il n. 3217/2005 di protocollo.

Variante N. 148/2007 p.llo 6953 del 21.05.2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.C.C. N. 35 DEL 26/09/2001 più VARIAMTI, l'immobile ricade in zona Centro Storico

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Premesso che in base all'art. 9 bis D.P.R. 380/2001 LO STATO LEGITTIMO DELL'IMMOBILE è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio , le due pratiche edilizie datate 2005 e 2007 sopra elencate che hanno interessato l'unità immobiliare della presente procedura presentano MOLTEPLICI difformità ed errori tecnici a cui il Comune in fase di istruzione delle pratiche non ha dato segnalazione all'epoca.Per cui oggi lo stato autorizzato è quello del titolo edilizio variante alla D.I.A. N.60/2005 cioè D.I.A. N. 148/2007 anche se le pratiche ripeto presentano molti errori tecnici.La fine dei lavori formalmente non è stata comunicata al Comune di Morrovalle anche si di fatto se pur in difformità ai titoli edilizi presentati, i lavori sono stati eseguiti.Non reperita l'agibilità a seguito dei lavori dichiarati dal Tecnico del tipo di restauro e risanamento conservativo.Per consentire il recupero del patrimonio edilizio esistente senza incremento del numero dei piani originari (art. 76 comma 9 del R.E.C.) il Comune di Morrovalle autorizza altezze

INTERNE diverse dai minimi stabiliti .

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: Piano Particolareggiato centro storico)

L'immobile risulta **conforme**.

A seguito dell'intervento di restauro e risanamento conservativo dichiarato dal tecnico nell'ultimo titolo abilitativo non si è proceduto all'incremento del numero dei piani.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: errori nell'indicazione del dato riferito all'altezza interna non esatta rappresentazione grafica di tutti i piani. (normativa di riferimento: Pratica MC 0154522 IN ATTI DAL 24/05/2007)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una variazione catastale DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo che comprende onorario tecnico, imposte e diritti erariali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 30.

Catastalmente l'abitazione anche se di fatto è unica e fisicamente indivisibile è stata successivamente dopo i lavori di restauro e risanamento conservativo in data 24.05.2007 accatastata come n. 2 abitazioni. Si consiglia di fondere (come lo stato di fatto) anche catastalmente i due subalterni attualmente in atti e creare un 'unica abitazione.



Planimetria catastale f.12 p.lla 74 sub 4 + f.12 p.lla 76 sub 3



Planimetria catastale f.12 p.lla 76 sub 4

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Le quote reali (altezza) di ogni piano (seminterrato, terra e sottotetto) non corrispondono a quanto riportato negli elaborati progettuali allegati all'ultimo titolo

abilitativo. Le quote reali di tutti i piani, difformi da quelle autorizzate non costituiscono tolleranze esecutive e sono considerate violazione edilizia perché non sono contenute entro il limite del 2 per cento delle quote previste nel titolo abilitativo. Il bagno presente nel piano seminterrato deve essere adeguato alle normative igienico sanitarie con la creazione di un anti- wc. La scala interna di collegamento tra il piano seminterrato e terra presenta un andamento diverso dei gradini che la compongono rispetto a quanto da progetto. Il bagno al piano terra non si trova alla stessa quota del resto del piano come indicato graficamente nel titolo abilitativo N. 148/2007 ma è raggiungibile tramite una scaletta in legno di n. 2 gradini. Il sottotetto identificato come soffitta alla data del sopralluogo è utilizzato ad altri usi abitativi. Modifiche prospettiche nelle due facciate a monte e a valle, le aperture sono state realizzate in difformità alla variante finale. (normativa di riferimento: D.I.A. N.60/2005 e relativa variante N. 148/2007)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in Sanatoria per modifiche interne e modifiche prospettiche

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

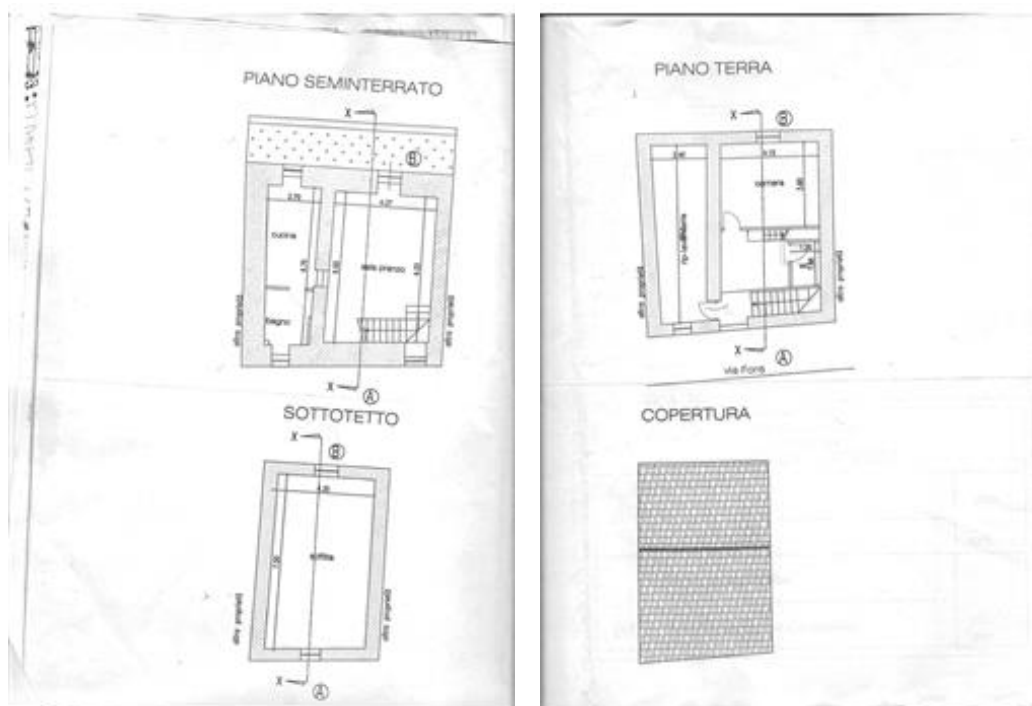
Costi di regolarizzazione:

- importo indicativo che comprende onorario tecnico, imposte, diritti di segreteria e sanzione comunale: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 180

Questa situazione è riferita solamente a Non sanabile la diversa destinazione/uso del piano sottotetto. Il sottotetto anche con la sanatoria edilizia rimane sempre come destinazione soffitta/sottotetto..

La distribuzione interna dell'abitazione corrisponde a quanto riportato negli elaborati grafici allegati all'ultimo titolo abilitativo N. 148/2007 qui di seguito riportati.



Pianta seminterrato + piano sottotetto- variante finale

Pianta Piano Terra

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dalla documentazione tecnica reperita si evince l'obbligo per i lavori realizzati del deposito del progetto strutturale per l'applicabilità della normativa sismica. C'era l'obbligo prima di realizzare i lavori la denuncia ai sensi dell'art 93 del DPR 380/2001. A seguito del mio accesso atti alla Regione Marche "Settore Rischio Sismico" in data 25.05.2023 ho accertato che non è stato proceduto al deposito strutturale in fase di realizzazione delle opere dichiarate dal

tecnico nelle pratiche edilizie violando la normativa sismica. come da D.P.R. 380/2001. (normativa di riferimento: aRT.93 D.P.R. 380/01 applicabilità della normativa sismica.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Insieme al Permesso di Costruire in sanatoria va depositato il progetto di verifica della conformità strutturale .

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

Costi di regolarizzazione:

- i Costi sono difficili da quantificare in quanto presentando il Permesso a Costruire in sanatoria viene attivata la comunicazione all' Ufficio Genio Civile e di seguito alla Procura della Repubblica.
- Da aggiungere ai costi tecnici ,alle sanzioni ,anche costi di eventuali spese per l'esecuzione di opere edili di adeguamento se le opere realizzate non sono conformi alla normativa sismica.
- Le tempistiche non sono quantificabili ma per la conclusione di tutto l'iter non si prevedono tempi ristretti. L'importo indicato è un importo molto indicativo , suscettibile di variazione in quanto molteplici aspetti lo condizionano.: €15.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: gg 365.

Più giustamente il dettaglio è un Giudizio di conformità alla **NORMATIVA SISMICA Art. 93 D.P.R. 380/01**

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

BENI IN MORROVALLE VIA FONTI 31, QUARTIERE CENTRO STORICO

CASA UNIFAMILIARE SITA NEL CENTRO STORICO

DI CUI AL PUNTO A

casa unifamiliare sita nel centro storico a MORROVALLE via Fonti 31, quartiere Centro storico, della superficie commerciale di **125,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Fabbricato di remota realizzazione è sito nel centro storico ,Via Fonti Giannino n.31 ,composto da un piano seminterrato,piano terra e piano sottotetto collegati internamente .Sito in aderenza con altri fabbricati ha due facciate libere una a nord con affaccio su strada Provinciale e l'altra a sud dove si trova l'ingresso diretto da una stradina pedonale.Realizzato in muratura portante è stato oggetto di lavori edili di restauro e risanamento conservativo negli anni 2005/2007.La posizione e l'ubicazione all'interno del centro storico sono buone.L'abitazione è con ingresso da via Fonti Giannino n. 31 su stradina solo pedonale che però ha un immediato sbocco lungo la SP10 dove si trova anche un ampio parcheggio di proprietà del Comune di Morrovalle .Accesso dal piano terra tramite n. 2 gradini che permettono l'accesso diretto all'abitazione ,composta da ingresso su disimpegno poi entrando subito a destra c'è una scala in legno per accede al piano seminterrato (è seminterrato solo rispetto alla via Fonti Giannino) dove si trova un soggiorno comunicante con una cucina e un bagno , a sinistra dell'ingresso c'è un locale adibito a lavanderia e ripostiglio .Completa il resto del piano terra una camera e un piccolo w.c. non dotato di luce diretta. Un'altra scala in legno dal piano terra permette l'accesso al piano sottotetto individuato sia catastalmente che urbanisticamente soffitta ma di fatto utilizzato per altri usi abitativi.Di pianta circa rettangolare l'abitazione ha una superficie esterna lorda complessiva circa mq 92,00 ,superficie interna netta complessiva circa mq 69,00 oltre alla soffitta di mq utili circa 28.00 e il ripostiglio al piano terra di mq utili circa mq 15.00.Il dettaglio delle consistenze metriche sopra riportate derivano dalla modalità di misurazione diretta a campione.Lo stato di manutenzione generale dell'immobile per le condizioni apparenti è buono.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1, ha un'altezza interna di PT abitativo ml 2.77.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 75-76 sub. 4-3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3

vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA FONTI n.31, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVERSA DIVISIONE INTERNA - RISTRUTTURAZIONE

DA SEGNALARE: DI FATTO UNICA ABITAZIONE MA CATASTALMENTE CENSITA COME N. 2 UNITA' ABITATIVE SENZA UNA VALIDA MOTIVAZIONE.

- foglio 12 particella 76 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 3 mq, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: via Fonti n. 31, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
DA SEGNALARE: DI FATTO UNICA ABITAZIONE MA CATASTALMENTE CENSITA COME N. 2 UNITA' ABITATIVE SENZA UNA VALIDA MOTIVAZIONE.

L'intero edificio sviluppa 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2005.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Prospetto principale



Prospetto nord

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

mediocre

luminosità:

nella media

panoramicità:

buono

impianti tecnici:

nella media

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un'abitazione che si trova all'interno del centro storico del Comune di Morrovalle, ingresso esclusivo da via Fonti Giannino n. 31 su stradina solo pedonale che però ha un immediato sbocco lungo la SP10 dove si trova anche un ampio parcheggio di proprietà del Comune di Morrovalle .L'immobile oggetto di procedura anche se catastalmente risultano n. 2 abitazioni ,di fatto è solo un'abitazione che si sviluppa al piano seminterrato,terra e sottotetto, cielo terra ad esclusione di una sola stanza al piano terra adibita a ripostiglio/lavanderia che va ad incastrarsi con la palazzina confinante individuata con la p.lla 75.Più precisamente la stanza ripostiglio/lavanderia al piano terra a sx dell'ingresso si trova sotto la copertura del fabbricato limitrofo censito con la particella catastale n.75.Ingresso dell'abitazione su un disimpegno a dx una scala in legno raggiunge

il piano seminterrato (seminterrato solo rispetto alla via Fonti Giannino) dove c'è un soggiorno che comunica direttamente con una cucina e un bagno(da adeguare alle norme igienico sanitarie in quanto privo di anti .wc e comunicante direttamente con la cucina) mentre a sx si sviluppa il ripostiglio /lavanderia.Completa il piano terra una camera e un piccolo w.c. non dotato di luce diretta.Dal piano terra un'altra scala in legno permette l'accesso al piano sottotetto (soffitta) utilizzato in fase del mio sopralluogo ad uso abitativo.Di pianta per lo più rettangolare, l'abitazione ha una superficie esterna lorda complessiva circa mq 148,00 comprensiva della soffitta e del ripostiglio al piano terra.Il dettaglio delle consistenze metriche sopra riportate derivano dalla modalità di misurazione diretta a campione.Lo stato di manutenzione generale dell'immobile per le condizioni apparenti è buono.La facciata principale come risulta dalla documentazione deposita all'ufficio tecnico del Comune di Morrovalle è stata oggetto di recupero.Internamente le rifiniture sono nella media e ben conservate, solai interpiani con orditura in legno con travi a vista, per maggiori dettagli si rimanda alla documentazione fotografica che si allega .

CLASSE ENERGETICA:



[260.84 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. APE05 registrata in data 07/07/2023

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione piano seminterrato e piano terra	92,00	x	100 %	=	92,00
Soffitta con accesso diretto e agevole dall'abitazione	36,00	x	60 %	=	21,60
Ripostiglio al piano terra con altezza interna media massima circa ml 1.75	20,00	x	60 %	=	12,00
Totale:	148,00				125,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'unità immobiliare oggetto della presente procedura si trova all'interno del centro storico del Comune di Morrovalle. Il valore di mercato che è stato attribuito è il più probabile prezzo per il quale l'unità immobiliare può essere compravenduta alla data della presente valutazione in diritto di piena proprietà. Il valore che è stato attribuito è in funzione delle caratteristiche tecniche, stato di manutenzione, rifiniture, condizioni apparenti, età dell'edificio, consistenza ai particolari in generale considerato in se stesso e rispetto al contesto territoriale e ambientale. Dalle ricerche svolte non è stato possibile (mancanza di ordinarietà) trovare alla data della presente valutazione comparabili in quel segmento di mercato, per poter adottare il metodo del confronto. La scelta effettuata del metodo valutativo per determinare il valore di mercato è basata sul miglior giudizio e il buon senso, scegliendo il metodo della capitalizzazione diretta che converte direttamente il reddito di un immobile (presunto nel nostro caso) nel valore di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, ufficio del registro di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Morrovalle

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	casa unifamiliare sita nel centro storico	125,60	0,00	111.920,79	111.920,79
				111.920,79 €	111.920,79 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
arrotondamento	-20,79
	20,79 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Immobile non divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 18.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 93.900,00

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: € 900,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 93.000,00

data 11/07/2023

il tecnico incaricato
Nazzarena Perugini