



# TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**28/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
**PURPLE SPV S.r.l.**


DEBITORE:  
  

---

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Massimo Beelli**

CF: BLLMSM72H16H211M

con studio in RECANATI (MC) P.le San Vito, 3

telefono: 0717572830

fax: 0717572830

email: [archimassimo@alice.it](mailto:archimassimo@alice.it)

PEC: [massimo.beelli@archiworldpec.it](mailto:massimo.beelli@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 28/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BELFORTE DEL CHIANTI VIA MATTEOTTI 20, frazione BORGO SAN GIOVANNI, della superficie commerciale di 139,72 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Si tratta di un immobile diviso in due unità immobiliari, con relative corti. La nostra, si compone di due livelli, al piano terra il soggiorno, con un piccolo locale sottoscala adibito a bagno, un piccolo disimpegno che immette nel vano scala, dal quale si puo' raggiungere la cucina con un locale ripostiglio al lato della stessa. Al piano primo è ubicata la zona notte, a destra delle scale di accesso al piano, si trova la camera matrimoniale, a sinistra, il bagno ed una camera singola, il piano è controsoffittato ed attraverso una botola si accede al sottotetto. Esternamente la porzione di edificio è contornata da una corte e da un piccolo locale accessorio, utilizzato come locale di sgombero, dove trova posto la caldaia. L'edificio è in struttura portante in muratura, con solaio interpiano e di copertura in legno. Gli ambienti sono intonacati ed il bagno al piano primo è dotato di piastrelle, i pavimenti sono in piastrelle, al piano terra, in laminato, al piano primo. Le finestre sono in legno con vetro singolo. L'appartamento è dotato di termosifoni in alluminio ma non dispone di fornitura gas, inibita dall'azienda fornitrice. non è presente linea telefonica, è attiva e funzionante la linea elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 39-153 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 84,70 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI, 38, piano: T-1, intestato a [ ] , derivante da Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: a Nord, con la particella n. 78 e altro subalterno della particella n. 39, a sud con la particella n. 64 e con la corte, part. 153, graffata alla 39, ad est con la particella n.65, ad ovest con la particella n. 78

Le particelle 39 sub.1 e 153, sono graffate. Catastalmente l'immobile è indicato in via San Giovanni 38, in realtà si trova in via Matteotti 20 all'interno del borgo San Giovanni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2004.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	139,72 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:	€. 62.691,67
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 62.691,67

trova:

Data di conclusione della relazione:

07/04/2025

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

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

L'immobile è attualmente occupato dall'esecutato e dalla signora \_\_\_\_\_ che vivono nell'abitazione con il loro figlio, disabile.

### 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** attiva, stipulata il 09/06/2005 a firma di NOTAIO CONTI CARLO ai nn. REP. 69780/15201 di repertorio, registrata il 15/06/2005 a MACERATA, iscritta il 15/06/2005 a MACERATA ai nn. R.G. 9027; R.P. 2071, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A. SEDE DI ANCONA C.F. 01377380421, contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 190000.

Importo capitale: 95000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile di tipo ultrapopolare distinto catastalmente al Fg. 11 part. 39 sub. 1 e corte resede distinta catastalmente al fg. 11 part. 153

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

pignoramento, stipulata il 11/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario-Tribunale ai nn. REP. 177 di repertorio, registrata il 10/03/2021 a MACERATA, trascritta il 10/03/2021 a MACERATA ai nn. R.G. 3429; R.P. 2654, a favore di purple spv s.r.l. unipersonale SEDE DI CONEGLIANO (TV) C.F. 04846340265, contro \_\_\_\_\_, nato a \_\_\_\_\_, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

La formalità è riferita solamente a Immobile di tipo ultrapopolare distinto catastalmente al Fg. 11 part. 39 sub. 1 e corte resede distinta catastalmente al fg. 11 part. 153.

L'atto di precetto intimava il pagamento della somma di € 93130,97

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nonostante sia presente un atto di costituzione di fondo patrimoniale, in esso non si prevede trasferimento di proprietà, inoltre, lo stesso è stato perfezionato successivamente all'accensione dell'ipoteca sull'immobile.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di COSTITUZIONE FONDO PATRIMONIALE (dal 23/02/2006), con atto stipulato il 23/02/2006 a firma di NOTAIO CONTI CARLO ai nn. REP. 72087/15748 di repertorio, registrato il 23/02/2006 a TOLENTINO, trascritto il 08/03/2006 a MACERATA ai nn. R.G. 4396; R.P. 2674.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Belforte del Cienti distinto catastalmente al fg. 11 part. 39 sub.1 e Corte distinta al fg. 11 part. 153.

Nessun dato presente nella sezione D della nota.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\_\_\_\_\_ per la quota di 2/9 ciascuno, in forza di PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE (dal 31/10/1984 fino al 09/06/2005), registrato il 21/06/1985 a TOLENTINO, trascritto il 21/06/1985 a MACERATA ai nn. R.G. 5317; R.P. 3814.

Il titolo è riferito solamente a immobile residenziale distinto catastalmente al fg. 11 part. 39 subb. 1-152.

Il fabbricato, pur riportando il n. di foglio ed il numero di particella, era suddiviso in due distinti sub, sicuramente il sub. 1 facente capo all'edificio ed il sub. 152 facente capo alla corte.

\_\_\_\_\_ forza di PASSAGGIO PER CAUSA DI MORTE (dal 31/10/1984 fino al 09/06/2005), registrato il 21/06/1985 a TOLENTINO, trascritto il 21/06/1985 a MACERATA ai nn. R.G. 5317; R.P. 3814.

Il titolo è riferito solamente a immobile residenziale distinto catastalmente al fg. 11 part. 39 subb. 1-152.

Il fabbricato, pur riportando il n. di foglio ed il numero di particella, era suddiviso in due distinti sub, sicuramente il sub. 1 facente capo all'edificio ed il sub. 152 facente capo alla corte.

\_\_\_\_\_ COMPRAVENDITA (dal 09/06/2005 fino al 23/02/2006), con atto stipulato il 09/06/2005 a firma di

NOTAIO CONTI CARLO ai nn. REP. 69779/15200 di repertorio, registrato il 15/06/2005 a TOLENTINO, trascritto il 15/06/2005 a MACERATA ai nn. R.G. 9026; R.P. 5255.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Belforte del Chienti distinto catastalmente al fg. 11 part. 39 sub.1 e Corte distinta al fg. 11 part. 153.

Le due unità negoziali, risultano graffate, il bene torna ad avere due particelle distinte, la n. 39, corrispondente all'abitazione, con sub. 1 e la corte con particella specifica n. 153.

\_\_\_\_\_, PER LA QUOTA DI 3/9;  
del C. il 19/05/1944;

\_\_\_\_\_, I. per la quota di 2/9, in forza di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' (dal 09/06/2005 fino al 09/06/2005), con atto stipulato il 09/06/2005 a firma di NOTAIO CONTI CARLO ai nn. REP. 69779/15200 di repertorio, registrato il 09/06/2005 a TOLENTINO, trascritto il 16/04/2021 a MACERATA ai nn. R.G. 5562; R.P. 4327.

Il titolo è riferito solamente a Immobile in Belforte del Chienti distinto catastalmente al fg. 11 part. 39 sub.1 e Corte distinta al fg. 11 part. 153.

L'accettazione tacita dell'eredità è avvenuta a seguito della morte di )

\_\_\_\_\_) a richiedere la presente trascrizione è la Intrum Italy S.p.a. per conto della PURPLE SPV S.r.l., come si legge nella Sezione D "Ulteriori informazioni", e nella Sezione A "Richiedente" del presente documento.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 056/01 e successive varianti, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di RIPARAZIONE E MIGLIORAMENTO SISMICI DI UN FABBRICATO DI CIVILE ABITAZIONE, presentata il 31/03/2000 con il n. PROT. 2017 CAT. 15 CL1 di protocollo, rilasciata il 04/02/2002 con il n. PROT. 056/2001 di protocollo, agibilità non ancora rilasciata.

Il titolo è riferito solamente a Immobile sito in Belforte del Chienti, distinto catastalmente al fg. 11 part.39 sub.1.

Il tecnico, ha rilasciato la dichiarazione di agibilità, ma la stessa non è stata rinvenuta all'interno della pratica, si considera, comunque, data l'autodichiarazione, agibile l'immobile.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera D.G.C. n. 23 del 07/07/2014, D.G.P. n. 156 del 30/05/2014, l'immobile ricade in zona B3- AREE DI RECUPERO AMBIENTALE AI FINI RESIDENZIALI. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedi allegate norme

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il locale accessorio, posto esternamente all'edificio, non

compare in nessuna pratica edilizia ed è da considerarsi abusivo. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e s.m.e i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia con indicazione della realizzazione ante 1967

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia: €.1.200,00
- sanzione amministrativa: €.516,00
- oneri : €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a accessorio esterno.

E' presente una piccola tettoia in legno sull'ingresso, questa non è mai stata indicata negli elaborati di progetto, ma, essendo a sbalzo, rientra tra le opere soggette ad attività edilizia libera, pertanto può ritenersi conforme.

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CATASTALE**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta accatastato l'accessorio esterno.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: inserimento in mappa ed accatastamento dell'accessorio

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo strumentale per inserimento in mappa: €.600,00
- docfa: €.600,00
- diritti catastali : €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: medi

Questa situazione è riferita solamente a accessorio esterno

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: PRG vigente)

L'immobile risulta .

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



appartamento a BELFORTE DEL CHIANTI VIA MATTEOTTI 20, frazione BORGIO SAN GIOVANNI della superficie commerciale di 139,72 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Si tratta di un immobile diviso in due unità immobiliari, con relative corti. La nostra, si compone di

due livelli, al piano terra il soggiorno, con un piccolo locale sottoscala adibito a bagno, un piccolo disimpegno che immette nel vano scala, dal quale si puo' raggiungere la cucina con un locale ripostiglio al lato della stessa. Al piano primo è ubicata la zona notte, a destra delle scale di accesso al piano, si trova la camera matrimoniale, a sinistra, il bagno ed una camera singola, il piano è controsoffittato ed attraverso una botola si accede al sottotetto. Esternamente la porzione di edificio è contornata da una corte e da un piccolo locale accessorio, utilizzato come locale di sgombero, dove trova posto la caldaia. L'edificio è in struttura portante in muratura, con solaio interpiano e di copertura in legno. Gli ambienti sono intonacati ed il bagno al piano primo è dotato di piastrelle, i pavimenti sono in pianelle, al piano terra, in laminato, al piano primo. Le finestre sono in legno con vetro singolo. L'appartamento è dotato di termosifoni in alluminio ma non dispone di fornitura gas, inibita dall'azienda fornitrice. non è presente linea telefonica, è attiva e funzionante la linea elettrica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 39-153 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/5, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 84,70 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIOVANNI, 38, piano: T-1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Variazione del 9/11/2015 inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: a Nord, con la particella n. 78 e altro subalterno della particella n. 39, a sud con la particella n. 64 e con la corte, part. 153, graffata alla 39, ad est con la particella n.65, ad ovest con la particella n. 78

Le particelle 39 sub.1 e 153, sono graffate. Catastalmente l'immobile è indicato in via San Giovanni 38, in realtà si trova in via Matteotti 20 all'interno del borgo San Giovanni

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2004.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono IL CENTRO DI BELFORTE E TOLENTINO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: IL CENTRO STORICO DI BELFORTE DEL CHIANTI.

#### SERVIZI

parco giochi  
negozi al dettaglio  
spazi verde

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### COLLEGAMENTI

superstrada distante 3 KM

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★  
al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CLASSE ENERGETICA:



[161.04 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20220717-043004-40929 registrata in data  
17/07/2022

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		Indice	commerciale	
area esterna,corte	61,27	x	60 %	=	36,76
Appartamento, considerando la superficie lorda	94,68	x	100 %	=	94,68
locale accessorio	8,28	x	100 %	=	8,28
<b>Totale:</b>	<b>164,23</b>				<b>139,72</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2022

Fonte di informazione: [www.casa.it](http://www.casa.it)

Descrizione: Appartamento in RESIDENZIALE BELFORTE DEL CHIANTI MQ 75

Indirizzo: VIA CAVOUR, 27

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.466,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/06/2022

Fonte di informazione: [www.casa.it](http://www.casa.it)

Descrizione: CASA INDIPENDENTE IN BELFORTE DEL CHIANTI

Indirizzo: CENTRO DI BELFORTE

Superfici principali e secondarie: 139

Superfici accessorie:

**Prezzo: 169.000,00 pari a 1.215,83 Euro/mq**

COMPARATIVO 3

**Tipo fonte: annuncio immobiliare**

**Data contratto/rilevazione: 13/06/2022**

**Fonte di informazione: www.IDEALISTA.IT -ASTE FLORIO**

**Descrizione: APPARTAMENTO ALL'ASTA**

**Indirizzo: VIA SAN GIOVANNI, 57**

**Superfici principali e secondarie: 143**

**Superfici accessorie: 70**

**Prezzo: 40.022,00 pari a 187,90 Euro/mq**

COMPARATIVO 4

**Tipo fonte: annuncio immobiliare**

**Data contratto/rilevazione: 13/06/2022**

**Fonte di informazione: www.immobiliare.it**

**Descrizione: TERRATETTO IN BELFORTE DEL CHIANTI**

**Indirizzo: VIA PRINCIPESSA MARGHERITA**

**Superfici principali e secondarie: 73**

**Superfici accessorie:**

**Prezzo: 85.000,00 pari a 1.164,38 Euro/mq**

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

**EX OMI DELL'AGENZIA DEL TERRITORIO DI MACERATA (13/06/2022)**

**Domanda: ABITAZIONI DI TIPO ECONOMICO IN BELFORTE DEL CHIANTI**

**Tempo di rivendita o di assorbimento: ALTO**

**Valore minimo: 350,00**

**Valore massimo: 520,00**

**Note: Stato di conservazione NORMALE**

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio utilizzato per la stima del valore di mercato dell'immobile e del tipo comparativo. Sono state effettuate ricerche di mercato di immobili in vendita nelle immediate vicinanze di quello da stimare e sono stati comparati i prezzi proposti. Inoltre, si è provveduto ad interrogare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce prezzi medi di mercato. Infine, si è provveduto ad effettuare una media dei prezzi rilevati adeguando il risultato alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame effettuando decurtazioni e o aumenti. Nel Caso in esame, Infatti operando la media dei valori desunti dall' O.M.I. otteniamo:  $(350+ 520)/2= 435 \text{ €/mq}$  ; effettuando poi la media dei valori proposti dalle varie agenzie otteniamo:  $(1.466,67+1.215,83+187,90+1.164,38)/4= 1.008,69 \text{ €/mq}$ . La media matematica dei valori, indica un prezzo di mercato pari ad € 721,85. Valutate e comparate, pero', lo stato di manutenzione; le finiture, la posizione e le caratteristiche distributive e di piano dell' immobile, possiamo stabilire come più probabile prezzo di mercato la cifra di 680,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

**Valore a corpo:**

**95.010,96**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 95.010,96</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 95.010,96</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio utilizzato per la stima del valore di mercato dell'immobile e del tipo comparativo. Sono state effettuate ricerche di mercato di immobili in vendita nelle immediate vicinanze di quello da stimare e sono stati comparati i prezzi proposti. Inoltre, si è provveduto ad interrogare l'osservatorio del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che fornisce prezzi medi di mercato. Infine, si è provveduto ad effettuare una media dei prezzi rilevati adeguando il risultato alle caratteristiche intrinseche dell'immobile in esame. Il valore desunto è stato moltiplicato per i mq lordi dell'edificio da stimare, considerando le aree scoperte ed i giardini al 60% del valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MACERATA, conservatoria dei registri immobiliari di MACERATA, ufficio tecnico di BELFORTE DEL CHIANTI, agenzie: VARIE AGENZIE IN RETE, osservatori del mercato immobiliare Ex OMI dell'Agenzia del Territorio

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	139,72	0,00	95.010,96	95.010,96
				<b>95.010,96 €</b>	<b>95.010,96 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile risulta diviso in due parti, la sua conformazione planivolumetrica, non ne permette la divisione in quote.

<b>Riduzione del 30% per lo stato di occupazione:</b>	<b>€. 28.503,29</b>
<b>Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):</b>	<b>€. 3.816,00</b>
<b>Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 62.691,67</b>

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

Riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Arrotondamento del valore finale:	€. 0,00
<b>Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:</b>	<b>€. 62.691,67</b>

data 07/04/2025

il tecnico incaricato  
Massimo Beelli