



TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

83/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Andrea Balsamini

CF: BLSNDR73C16L500W

con studio in URBINO (PU) via Giro dei Debitori n° 24

telefono: 0722328504

fax: 0722378697

email: a.balsamini@bfrnet.it

PEC: andrea.balsamini@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - URBINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 83/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a VALLEFOGLIA via Papa Giovanni Paolo II 47, frazione Bottega, della superficie commerciale di **92,58** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare si compone di un appartamento sviluppato al piano terra e seminterrato facente parte di un complesso condominiale in linea che complessivamente si sviluppa su tre livelli (seminterrato, terra, primo).L'appartamento in oggetto occupa una porzione di testata di uno dei due corpi di fabbrica di cui si compone il complesso immobiliare ed è in adiacenza alla rampa d'accesso ai garage posti al piano seminterrato. L'appartamento comprende al piano terra angolo cottura, soggiorno - pranzo, due camere da letto, bagno, scala di collegamento con il piano seminterrato, due balconi e scoperto esclusivo; al piano seminterrato (collegato internamente con il piano terra) w.c., cantina comunicante con l'adiacente autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 879 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II n. SNC, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2014 Pratica n. PS0181813 in atti dal 22/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80962.1/2014).
Coerenze: Proprietà ACCARDO GRAZIA e LANZANO VINCENZO, proprietà SPADONI GIANNI, rampa comune di accesso ai garages, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 879 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2014 Pratica n. PS0181836 in atti dal 22/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80985.1/2014)
Coerenze: proprietà ACCARDO GRAZIA, LANZANO VINCENZO, corsia d'accesso ai garages, stessa ditta, salvo altri.

Il box risulta dotato di serranda basculante in lamiera metallica zincata, pavimentazione in piastrelle di gres, impianto elettrico di ordinaria fattura, lavatoio e attacco per lavatrice. Tutte le pareti ed il soffitto sono rifiniti ad intonaco tinteggiato. Il box risulta collegato direttamente, tramite porta rei,

alla cantina. Le condizioni di conservazione sono buone

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,58 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,85 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.110,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.000,00
Data di conclusione della relazione:	21/11/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 **giudiziale**, iscritta il 21/12/2023 a PESARO ai nn. 15244/2262, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 150000,00.

Importo capitale: 133644,90

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 08/02/2024 a PESARO ai nn. 1558/199, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 16500,00.

Importo capitale: 66528,64

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 28/11/2024 a PESARO ai nn. 14923/10493, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare verbale di pignoramento immobili

pignoramento, trascritta il 28/05/2025 a PESARO ai nn. 6793/4758, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare 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: **€. 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:

Il condominio non risulta costituito e non è stato nominato un amministratore. Allo stato attuale non esistono spese di natura condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2008), con atto stipulato il 13/02/2008 a firma di Notaio De Martino Alberto ai nn. 104955/27581 di repertorio, trascritto il 27/02/2008 a Urbino ai nn. 1475/855.

Il titolo è riferito solamente a comune di Colbordolo Foglio 1, particella 879, sub. 3-26

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/02/2008), con atto stipulato il 13/02/2008 a firma di Notaio De Martino Alberto ai nn. 104955/27581 di repertorio, trascritto il 27/02/2008 a Urbino ai nn. 1475/855.

Il titolo è riferito solamente a comune di Colbordolo Foglio 1, particella 879, sub. 3-26

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Trasformazione di società (dal 14/01/2002 fino al 13/02/2008), con atto stipulato il 14/01/2002 a firma di notaio Sabbadini Luca ai nn. 6917 n° rep. di repertorio, trascritto il 24/01/2002 a Urbino ai nn. 570/439.

L'atto riguarda una pluralità di beni tra i quali terreno in comune di Colbordolo al foglio 1, part. 510 da cui si è originata la particella 783 che a sua volta ha dato origine alla particella 879. VARIAZIONE TERRITORIALE del 13/12/2013 in atti dal 07/11/2014 LEGGE REG. 47 proveniente dal comune di Colbordolo C830; trasferito al comune di Vallefoglia sezione Colbordolo M331A. (n.3/2014)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **Permesso di Costruire n° 13/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione - costruzione di edificio residenziale plurifamiliare (edificio 12) sul lotto del piano di recupero di zona destinata ad area ad uso urbano di nuovo impianto "1b", di completamento "B1" e di verde di interesse collettivo , rilasciata il 27/03/2006 con il n. 13 di protocollo

D.I.A. N. **D.I.A. prot. 4861/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di 1^ variante al P.C. n. 13 del 27.03.2006, presentata il 14/07/2007 con il n. 4861 di protocollo, agibilità del 09/01/2008 con il n. prot. 144 di protocollo.

In materia di agibilità si specifica che essa si intende implicitamente accettata con il principio del silenzio-assenso essendo decorsi 60 gg dal deposito della richiesta senza che l'amministrazione abbia esercitato i suoi poteri sospensivi.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: prg vigenete)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN VALLEFOGLIA VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II 47, FRAZIONE BOTTEGA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VALLEFOGLIA via Papa Giovanni Paolo II 47, frazione Bottega, della superficie commerciale di **92,58** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare si compone di un appartamento sviluppato al piano terra e seminterrato facente parte di un complesso condominiale in linea che complessivamente si sviluppa su tre livelli (seminterrato, terra, primo).L'appartamento in oggetto occupa una porzione di testata di uno dei due corpi di fabbrica di cui si compone il complesso immobiliare ed è in adiacenza alla rampa d'accesso ai garage posti al piano seminterrato. L'appartamento comprende al piano terra angolo cottura, soggiorno - pranzo, due camere da letto, bagno, scala di collegamento con il piano seminterrato, due balconi e scoperto esclusivo; al piano seminterrato (collegato internamente con il piano terra) w.c., cantina comunicante con l'adiacente autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato e terra, ha un'altezza interna di 2,70 m. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 879 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe U, consistenza 4 vani, rendita 227,24 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II n. SNC, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2014 Pratica n. PS0181813 in atti dal 22/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80962.1/2014).
Coerenze: Proprietà ACCARDO GRAZIA e LANZANO VINCENZO, proprietà SPADONI GIANNI, rampa comune di accesso ai garages, salvo altri.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono 20 km da Urbino, 21,5 km da Cattolica, 19 km da Pesaro). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio di cui fa parte l'unità immobiliare in oggetto è stato costruito a cavallo degli anni 2006/2007, esso è dotato di struttura portante in calcestruzzo con tamponamenti in muratura, sviluppato su due livelli fuori terra ed uno seminterrato. Le facciate sono esternamente rifinite ad intonaco tinteggiato color beige, la copertura è a falda unica inclinata con manto in guaina bituminosa, gli scoperti sono delimitati da muretti in calcestruzzo con soprastante ringhiera metallica. Esternamente la costruzione si presenta in buone condizioni di conservazione senza che siano ravvisabili segni di degrado degni di nota.

Internamente l'appartamento si sviluppa principalmente al piano terra dove sono collocati i vani principali che comprendono un soggiorno - pranzo con angolo cottura, due camere da letto, un bagno, la scala di collegamento al piano seminterrato, due balconi e lo scoperto esclusivo. Tutte le pareti

interne ed i soffitti sono rifiniti ad intonaco civile tinteggiato, le pavimentazioni sono in gress di ordinaria fattura in buono stato di conservazione. Le pareti del bagno sono rivestite in piastrelle ceramiche di ordinaria fattura in buono stato di conservazione; il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia ed è provvisto di finestra. Le porte interne sono in legno tamburato di color noce, le finestre sono in legno mordenzato color noce, dotate di vetro camera con dispositivi di oscuramento a tapparella avvolgibile in pvc. Al piano seminterrato è presente un vano cantina ed un bagno entrambi con finestra posta a filo soffitto aventi un grado di finitura analogo ai vani principali del piano terra; il bagno è dotato di lavabo, vaso, bidet, doccia.

L'intera unità immobiliare, compresi i vani accessori del piano seminterrato sono provvisti di impianto di riscaldamento con radiatori in alluminio alimentati da caldaia murale a gas metano posizionata in nicchia esterna collocata sul balcone posto sul retro.

L'appartamento è dotato di impianto elettrico di ordinaria fattura, allaccio all'acquedotto ed alla fognatura pubblica.





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
vani principali al piano terra	66,50	x	100 %	=	66,50
cantina la piano S1	23,05	x	50 %	=	11,53
bagno al piano S1	5,05	x	100 %	=	5,05
balconi al piano terra	8,68	x	30 %	=	2,60
scoperto al piano terra	69,00	x	10 %	=	6,90
Totale:	172,28				92,58



PIANO S1 H=250



PIANO TERRA H=270

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

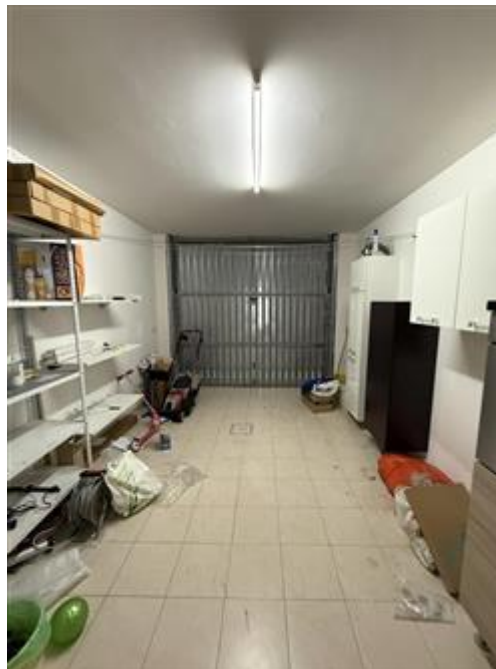
- foglio 1 particella 879 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 16 mq, rendita 35,53 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA GIOVANNI PAOLO II n. SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 22/12/2014 Pratica n. PS0181836 in atti dal 22/12/2014 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 80985.1/2014)

Coerenze: proprietà ACCARDO GRAZIA, LANZANO VINCENZO, corsia d'accesso ai garages, stessa ditta, salvo altri.

Il box risulta dotato di serranda basculante in lamiera metallica zincata, pavimentazione in piastrelle di gres, impianto elettrico di ordinaria fattura, lavatoio e attacco per lavatrice. Tutte le pareti ed il soffitto sono rifiniti ad intonaco tinteggiato. Il box risulta collegato direttamente, tramite porta rei, alla cantina. Le condizioni di conservazione sono buone

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa in box singolo	19,70	x	50 %	=	9,85

Totale:	19,70	9,85
----------------	--------------	-------------



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/11/2025

Fonte di informazione: sito internet immobiliare.it

Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via G. Carducci, Bottega di Vallefoglia
Superfici principali e secondarie: 261
Superfici accessorie: 0
Prezzo richiesto: 265.000,00 pari a 1.015,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 225.250,00 pari a 863,03 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/11/2025
Fonte di informazione: sito internet immobiliare.it
Descrizione: Quadrilocale
Indirizzo: via della Libertà 60, Bottega, Vallefoglia
Superfici principali e secondarie: 198
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 238.000,00 pari a 1.202,02 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 202.300,00 pari a 1.021,72 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 13/11/2025
Fonte di informazione: sito internet immobiliare.it
Descrizione: Appartamento
Indirizzo: via Livorno, Montecchio, Vallefoglia
Superfici principali e secondarie: 108
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 225.000,00 pari a 2.083,33 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 191.250,00 pari a 1.770,83 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Mercato Immobiliare Agenzia Entrate (1° SEM 2025) (13/11/2025)
Domanda: Valore di mercato abitazioni civili
Valore minimo: 1.000,00
Valore massimo: 1.350,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione. Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale degli immobili valutata

seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Calcolo dei coefficienti correttivi da applicare al valore medio di mercato

Caratteristiche commerciali

Tipologia unità: residenziale

Superficie convenzionale [mq]: 92,58 [sup. commerciale appartamento compresa cantina e WC al S1] + 19,70 [sup. lorda garage]

Zona: centrale

1. Coefficiente di Piano

Elevazioni Fabbricato : Piano terra

Coefficiente di piano= 1,00

2. Coefficiente di Estensione

Estensione del fabbricato fino a 100 mq

Coefficiente di estensione = 1.00

3. Coefficiente di esposizione

L'affaccio principale risulta su strada pubblica che lambisce il fronte dell'edificio.

Coefficiente d'esposizione = 1,00

4. Coefficiente di Vetustà

Vetustà anni = 18 anni

Coefficiente di vetustà = 0,80

5. Coefficiente di conservazione e manutenzione

Conservazione: buono

Coefficiente di conservazione e manutenzione = 1,00

6. Coefficiente del rapporto superficie/servizi Numero di servizi igienici: 2

Coefficiente del rapporto superficie/servizi = 1.00

7. Coefficiente di rifinitura

Tipo di rifinitura dell'unità: ordinarie

Coefficiente di rifinitura = 1,00

8. Coefficiente di distribuzione interna

Distribuzione interna dell'unità: funzionale

Coefficiente di distribuzione interna = 1,00

9. Coefficiente di rischio sismico

Fabbricato con struttura in calcestruzzo progettato secondo regole antisismiche.

Coefficiente di rischio sismico = 1,00

10. Coefficiente di disponibilità

Disponibilità dell'unità: libera

Coefficiente di disponibilità = 1,00

Il coefficiente correttivo da applicare al valore ordinario di mercato è dato dal prodotto di tutti i coefficienti sopra descritti e vale: 0,80

Valori di mercato

Considerate le informazioni dedotte dall'indagine di mercato, si ritiene di poter assumere un valore unitario di 1600,00 €/mq per appartamenti nuovi in buone condizioni.

Considerate le caratteristiche specifiche del bene da stimare, sinteticamente espresse attraverso il coefficiente correttivo sopra determinato, si ottiene un valore unitario di: $1600,00 \cdot 0,80 = 1280,00$ €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	92,58	x	1.280,00	=	118.502,40
Valore superficie accessori:	9,85	x	1.280,00	=	12.608,00

131.110,40

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 131.110,40****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 131.110,40****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Applicando il metodo comparativo si determina, attraverso indagine di mercato, il valore unitario d'immobili simili a quello in oggetto; detto importo viene moltiplicato per un coefficiente correttivo che è funzione delle caratteristiche specifiche del bene da stimare. Tale coefficiente tiene conto della posizione, della vetustà, della dotazione impiantistica, della conservazione, del tipo di finiture, della tipologia costruttiva, della capacità di resistere ad eventi sismici, della stato di occupazione.

Il riferimento assunto alla base della stima è la superficie commerciale degli immobili valutata seguendo i criteri stabiliti dal D.P.R. 23/03/1998 n.138.

Il calcolo della superficie commerciale è eseguito computando per intero le murature perimetrali esterne ed interne fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri comuni vengono computati nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm. Le superfici dei vani accessori, delle pertinenze e degli scoperti viene valutata moltiplicando la superficie lorda per uno specifico coefficiente correttivo desunto dalla normativa citata assunta quale riferimento.

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: annunci immobiliari pubblicati on line, osservatori del mercato immobiliare valori OMI

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	92,58	9,85	131.110,40	131.110,40
				131.110,40 €	131.110,40 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 131.110,40**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 10% 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:	€. 13.111,04
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:	€. -0,64
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.000,00

data 21/11/2025

il tecnico incaricato
Andrea Balsamini