



TRIBUNALE ORDINARIO - MACERATA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

46/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA: CASSA DI RISPARMIO DI FERMO S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE: Andrea Enrico Polimeni

CUSTODE: Avv. Stefano Ruggeri

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA INTEGRATIVA del 12/03/2024 della PERIZIA di CTU del 24/10/2024

TECNICO INCARICATO: Geom. Corrado Tartabini

CF: TRTCRD71R17I156A con studio in SAN SEVERINO MARCHE (MC) Via Salimbeni, 7

Telefono: 0733637294 Fax: 0733637294 email: geomcorradotartabini@gmail.com - PEC: corrado.tartabini@geopec.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DIVENDITA:

A appartamento a POTENZA PICENA Via Zima 11, 13, quartiere Centro Storico per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso civile abitazione su tre livelli, situata nel Centro Storico di Potenza Picena, in quartiere residenziale, confinante con altre abitazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo, ha un'altezza interna di 2,80 allo stato grezzo al PS1. Identificazione catastale:

foglio 28 particella 653 sub. - (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 132,47 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Zima, , snc, piano: T. - S - 1, intestato a , derivante da Atto di compravendita del 08/06/2006, Notaio MORETTI ANTONIO con sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Rep. n. 79044 - COMPRAVENDITA in atti dal 15/06/2006.

Coerenze: A Nord strada Comunale Via Carlo Zima; ad Est altra proprietà F. 25 P. 653; a Sud altra proprietà F. 25 P. 663; ad Ovest altra proprietà F. 25 P. 651

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	152,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 28000,00
Data della valutazione: 12/03/2024	

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Immobile libero, ma sono presenti alcune attrezzature da cantiere come ponteggi, scale, materiali da costruzione, materiali di risulta probabilmente abbandonati dalla impresa edile che era presente in cantiere in passato.

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 24/10/2024 a firma di Notaio MORBIDELLI ROBERTO ai nn. R.P. 61406/13109 di repertorio, registrata il 24/10/2024 a Recanati (MC) ai nn. R.P. 61406/13109, a favore di BANCA DELLE MARCHE S.P.A., contro _____, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 130000,00.

Importo capitale: 65000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

AMMORTAMENTO IN ANNI 15 (QUINDICI) MEDIANTE PAGAMENTO DI N. 180 (CENTOOTTANTA) MENSILITA' POSTICIPATE AL TASSO ANNUO VARIABILE DEL 5, 427%(CINQUE VIRGOLA QUATTROCENTOVENTISETTE PER CENTO), PARI ALLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE COME PUBBLICATA DAL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE" IN DATA 30.06.2007 (PARI AL 4,277%), MAGGIORATO DI 1,150 PUNTI. SI CONVIENE PERALTRO ESPRESSAMENTE TRA LE PARTI CHE IN CASO DIVARIAZIONE DEL TASSO EURIBOR, VARIERA' ANCHE, NELLA STESSA MISURA, IL TASSO GLOBALE DELLA PRESENTE OPERAZIONE DI MUTUO E CONSEGUENTEMENTE L'IMPORTO DELLA RATA IN SCADENZA, CHE VERRA' AGGIORNATO MENSILMENTE SULLA BASE DELLA MEDIA MENSILE DELL'EURIBOR LETTERA 6 MESI RELATIVA AL MESE PRECEDENTE IL PERIODO DI RIFERIMENTO, COSI' COME PUBBLICATA DA "IL SOLE 24 ORE". NEL CASO DI RATE SENZA AUTORIZZAZIONE ALL'ADDEBITO IN CONTO, INSCADENZA O AVVISATE, L'AGGIORNAMENTO VERRA' EFFETTUATO SULLA RATE SUCCESSIVA. QUALORA CESSASSE LA RILEVAZIONE E LA PUBBLICAZIONE DEL PREDETTO INDICE DA PARTE DEL QUOTIDIANO "IL SOLE 24 ORE", SENZA CHE ALTRO QUOTIDIANO PROVVEDA A TALI RILEVAZIONI PERIODICHE, IL TASSO APPLICATO ALLE SUCCESSIVE RATE SARA' PARI AL TASSO REFI BANCA CENTRALE EUROPEA (TASSO MINIMO PER LE PRINCIPALI OPERAZIONI DI RIFINANZIAMENTO DELLABANCA CENTRALE EUROPEA) VIGENTE TEMPO PER TEMPO, MAGGIORATO O DIMINUITO DI UNO SPREAD TALE CHE LA PRIMARATA INDICIZZATA AL NUOVO PARAMETRO SARA' CALCOLATA AL MEDESIMO TASSO DELL'ULTIMA RATA INDICIZZATA ALL'EURIBOR. LO SPREAD COSI' DETERMINATO RIMARRA' FISSO FINO ALLA SCADENZA DEL MUTUO. CON LE STESSA MODALITA' VIENE ALTRESI' DETERMINATO IL TASSO PER IL CALCOLO DEGLI INTERESSI DI PREAMMORTAMENTO. LA COPERTURA IPOTECARIA COMPRENDE E GARANTISCE:

- IL CAPITALE MUTUATO, GLI INTERESSI ANCHE DI PREAMMORTAMENTO, COME DETERMINATI NELLA MISURA PREVISTA DAL PRECEDENTE ARTICOLO TRE, L'AMMONTARE DI TUTTE LE MENSILITA' CHE RIMANESSERO INSOLUTE, GLI INTERESSI DI MORA CONTRATTUALMENTE PATTUITI SULLE SOMME NON PAGATE ALLE RELATIVE SCADENZE;- QUANTO DOVUTO ALLA BANCA PER LE SPESE LEGALI, DI GIUDIZIO E DI COLLOCAZIONE (INCLUSE QUELLE DI CUI AL PRIMO COMMA DELL'ART. 2855 C.C.), NONCHE' LE SPESE STRAGIUDIZIALI, I PREMI DI ASSICURAZIONE, GLI EVENTUALI DIRITTI E SPESE DI FRAZIONAMENTO, LE TASSE, LE IMPOSTE E QUALUNQUE ALTRA SOMMA CHE POSSA RAPPRESENTARE UN CREDITO DELLA BANCA IN FORZA DI LEGGE O DEL PRESENTE CONTRATTO. LA SOMMA ISCRITTA SI INTENDE AUMENTATA DI DIRITTO EX ART. 39, 3O COMMA DEL CITATO T.U. SINO ALLA CONCORRENZA DELL'INTERO IMPORTO EFFETTIVAMENTE DOVUTO PER EFFETTO DELL'APPLICAZIONE DI CLAUSOLE DI INDICIZZAZIONE.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/05/2016 a firma di TRIBUNALE DI MACERATA ai nn. 1861 di repertorio, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, contro _____, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 11.814,70.

Importo capitale: 50.000,00

4.2.2 Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/03/2017 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE ai nn. 506 di repertorio, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI FERMO SPA, contro _____, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3 Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4 Altre limitazioni d'uso:

Atto notarile pubblico, stipulata il 08/06/2006 a firma di Notaio Moretti Antonio ai nn. Rep. 79044/11561 di repertorio, a favore di _____ contro _____,



derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO

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:

6.1 ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 08/06/2006), con atto stipulato il 08/06/2006 a firma di Notaio Moretti Antonio ai nn. 79044/11561 di repertorio, registrato il 08/06/2006 a Civitanova Marche (MC) ai nn. 79044/11561

6.2 PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività **N. 63/2007**, intestata a _____, per lavori di Lavori di Denuncia Inizio Attività per opere di Ristrutturazione dell'immobile in Via Zima, 15, presentata il 21/02/2007 con il n. 3961 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

Denuncia Inizio Attività **N. 272/10**, intestata a _____, per lavori di Variante della Pratica Edilizia n. 63/2007 per ristrutturazione del fabbricato in Via Zima, 11-13; per opere di completamento, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano Particolareggiato vigente l'immobile ricade in zona A1 - Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 11. ART. 11 ZONE DI INTERESSE STORICO ARTISTICO (A)

1. Sono le Zone Territoriali Omogenee A di cui all'art. 2 del D.M. 2/4/68 n°1444. 2. In tali Zone gli interventi sono disciplinati da specifici Piani Particolareggiati di Iniziativa Pubblica ai sensi dell'art. 27 e seg. della Legge n. 457/1978e da quanto in essi stabilito: - A1 Piano Particolareggiato Centro Storico. - A2 Piano Particolareggiato Montecanepino. - A3 Piano Particolareggiato Porto Potenza. Legge 5 agosto 1978, n. 457 Norme per l'edilizia residenziale - Art. 27.

Individuazione delle zone di recupero del patrimonio edilizio esistente.

1. I comuni individuano, nell'ambito degli strumenti urbanistici generali, le zone ove, per le condizioni di degrado, si rende opportuno il recupero del patrimonio edilizio ed urbanistico esistente mediante interventi rivolti alla conservazione, al risanamento, alla ricostruzione e alla migliore utilizzazione del patrimonio stesso. Dette zone possono comprendere singoli immobili, complessi edilizi, isolati ed aree, nonché edifici da destinare ad attrezzature.

2. Le zone sono individuate in sede di formazione dello strumento urbanistico generale ovvero, per i comuni che, alla data di entrata in vigore della presente legge ne sono dotati, con deliberazione del consiglio comunale [sottoposta al controllo di cui all'art. 59 della legge 10 febbraio 1953, n. 62] (controllo soppresso dalla legge n. 127 del 1997).

3, Nell'ambito delle zone, con la deliberazione di cui al precedente comma o successivamente con le stesse modalità di approvazione, possono essere individuati gli immobili, i complessi edilizi, gli isolati e le aree per i quali il rilascio della concessione è subordinato alla formazione dei piani di recupero di cui al successivo art. 28.

4. Per le aree e gli immobili non assoggettati al piano di recupero e comunque non compresi in questo, si attuano gli interventi edilizi che non siano in contrasto con le previsioni degli strumenti urbanistici generali. Ove gli strumenti urbanistici generali subordinino il rilascio della concessione alla formazione degli strumenti attuativi, ovvero nell'ambito delle zone destinate a servizi i cui vincoli



risultano scaduti, sono sempre consentiti, in attesa di tali strumenti urbanistici attuativi, gli interventi previsti dalle lettere a), b), c) e d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino singole unità immobiliari o parti di esse.

Inoltre sono consentiti gli interventi di cui alla lettera d) del primo comma dell'art. 31 che riguardino globalmente uno o più edifici anche se modifichino fino al 25 per cento delle destinazioni preesistenti purché il concessionario si impegni, con atto trascritto a favore del comune e a cura e spese dell'interessato, a praticare, limitatamente alla percentuale mantenuta ad uso residenziale, prezzi di vendita e canoni di locazione concordati con il comune ed a concorrere negli oneri di urbanizzazione ai sensi della legge 28 gennaio 1977, n. 10, e successive modificazioni. (il comma 4 ha sostituito gli originari commi quarto e quinto per effetto dell'articolo 14 della legge n. 179 del 1992).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1 CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: REC Comune di Potenza Picena)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione ed invio di nuova SCIA per variante dei permessi rilasciati ed ora scaduti, per lavori non completati e/o non eseguiti e completamento lavori. Inoltre dai permessi presenti nell'archivio dell'Ufficio Urbanistica risulta una diversa distribuzione dei vani interni, rispetto allo stato autorizzato

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

Costi di regolarizzazione:

- **SCIA per variante e completamento lavori necessaria alla regolarizzazione urbanistica e completamento delle opere, importo indicativo: € 5000,00.**

8.2 CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione dei vani interni rispetto alle planimetrie catastali depositate attualmente presso A.d.T. di Macerata (normativa di riferimento: Normativa Nazionale Agenzia del Territorio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Realizzazione di variazione catastale e nuovo Elaborato Planimetrico.

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

La variazione catastale dovrà essere inviata alla A.d.E. di Macerata alla fine dei lavori che verranno eseguiti dal nuovo proprietario.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Impianti tecnologici assenti in quanto l'immobile è allo stato grezzo, per lavori di ristrutturazione interrotti da molto tempo e mai completati.

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

- I costi di completamento degli impianti è indicativamente di € 10.000,00 per l'Impianto elettrico e di 15000,00 € per l'Impianto termoidraulico.



APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a POTENZA PICENA Via Zima 11, 13, quartiere Centro Storico per la quota di 1/1 di piena proprietà

Unità immobiliare ad uso civile abitazione su tre livelli, situata nel Centro Storico di Potenza Picena, in quartiere residenziale, confinante con altre abitazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Seminterrato, Piano Terra e Piano Primo, ha un'altezza interna di 2,80 allo stato grezzo al PS1. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 653 sub. - (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 132,47 Euro, indirizzo catastale: Via Carlo Zima, , snc, piano: T.- S - 1, intestato a _____, derivante da Atto di compravendita del 08/06/2006, Notaio MORETTI ANTONIO con sede CIVITANOVA MARCHE (MC) Rep. n. 79044 - COMPRAVENDITA in atti dal 15/06/2006.

Coerenze: A Nord strada Comunale Via Carlo Zima; ad Est altra proprietà F. 25 P. 653; a Sud altra proprietà F. 25 P. 663; ad Ovest altra proprietà F. 25 P. 651

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe ritrovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Zona turistica sulla costa di Potenza Picena). Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	pessimo	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	pessimo	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	pessimo	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare è situata nel Centro Storico di Potenza Picena a Sud-Ovest, ed è contigua con altre abitazioni ad Est e ad Ovest, si accede da Nord dall'ingresso principale in Via Zima; a Sud è presente una corte esclusiva di mq 22,40.

L'immobile si sviluppa su tre piani, dal Piano Seminterrato al Piano primo, la struttura portante del fabbricato è in pietre e mattoni faccia a vista su tutti i lati.

I solai di interpiano sono in laterocemento, mentre il solaio di copertura è in legno con travi in legno etavolato a vista, il manto di copertura è realizzato con coppi in cotto nuovi e di recupero, i divisori interni sono in laterizio.

Il fabbricato si trova nella sua interezza allo stato grezzo, per lavori mai completati, ovvero, tutte le pareti interne sono solamente intonacate, i solai di interpiano sono presenti unicamente nel pacchetto strutturale e privi di massetti, pavimenti e rivestimenti, gli intonaci civili e tinteggiature

tecnico incaricato: Geom. Corrado Tartabini

Prot. n. 10/10



sono assenti, la scala di accesso al P.1 non è mai stata realizzata.

Sono assenti tutti gli infissi interni ed esterni.

L'impianto elettrico e quello termoidraulico sono mancanti.

Sono presenti altresì materiali di risulta, di costruzione ed attrezzature da cantiere all'interno ed esterno del fabbricato, a Sud sul cortile è allestito un ponteggio abbandonato dalla impresa edile incaricata dei lavori, che poi non sono mai stati completati.

CLASSE ENERGETICA:



[386,43 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240918-043043-34482 registrata in data 8/09/2024

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato preso in considerazione il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Potenza Picena secondo semestre 2023; detto valore attribuisce:

- Per le abitazioni nello stato conservativo normale un minimo di € 900.00 ed un massimo di € 1350.00 sulla intera superficie lorda dell'immobile; Codice Zona B1, Micro zona catastale 1.

E' stato inoltre preso in considerazione il valore della banca dati del Borsinoimmobiliare.it per il Comune di Potenza Picena nel periodo attuale; detto valore attribuisce:

- Per le abitazioni in stabili di Seconda fascia, quotazioni di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media di zona, un valore minimo di € 468.00, un valore medio di € 580.00, un valore massimo di € 692.00 al metroquadrato sulla intera superficie lorda.

Data la condizione nello stato di fatto attuale, ovvero i lavori sono stati iniziati e mai completati, considerato che l'intero immobile si trova totalmente allo stato grezzo; visto che la totalità della unità immobiliare, per essere portata ad una condizione finale di agibilità ed abitabilità edilizia ed urbanistica, si dovrà affrontare una profonda operazione di restauro e ristrutturazione con ampio dispendio di denaro, si attribuisce quindi un valore al fabbricato ad uso abitazione al PS1, P.T. e P.1 di € 180,00 al mq per la intera superficie lorda di mq 152,00 per un valore di 27360,00 €.

Si attribuisce un valore per la corte esclusiva comunicante con i vani principali al Piano Seminterrato che viene calcolato nella misura del 30% fino a 25 metri quadri sulla intera superficie lorda di 6,70 mq, quindi $mq\ 6,70 \times 180,00\ € \times 30\% = 361,80\ €$; per un valore complessivo di 27721,80 €; arrotondato a **28.000,00 €**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO

Valore a corpo: € 28.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà) € 28.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 28.000,00



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato, è quello basato sulla comparazione dei valori correnti di mercato di beni simili a quelli in oggetto che gli attuali orientamenti tecnici, ammettono nel più assoluto rigore, stante l'attuale situazione del mercato immobiliare e l'inapplicabilità di altri metodi di stima basati sulla capitalizzazione dei redditi, che condurrebbero a valori sicuramente non attuali né attuabili.

Basandomi sulla esperienza propria in materia, frutto di personali deduzioni, osservazioni, calcoli e ragionamenti, viste le dimensioni, prese in esame le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili, la forma, la posizione, tutti quegli elementi che concorrono a formare il valore.

E' stato preso in considerazione il valore della banca dati delle quotazioni immobiliari della Agenzia delle Entrate di Macerata per il Comune di Potenza Picena secondo semestre 2023.

E' stato inoltre preso in considerazione il valore della banca dati delBorsinoimmobiliare.it per il Comune di Potenza Picena nel periodo attuale.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Macerata, conservatoria dei registri immobiliari di Macerata, ufficio tecnico di Potenza Picena, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Macerata

anno 2023 secondo semestre, ed inoltre: Borsinoimmobiliare.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 interno	Valore diritto
A	appartamento	0,00	0,00	28.000,00 €	28.000,00 €
				28.000,00 €	28.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nessuna in quanto trattasi di proprietà per 1/1 del soggetto esecutato.

Riduzione del 0% per lo stato di occupazione: € 0,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 28.000,00

data 12/03/2025

il tecnico incaricato
Geom. Corrado Tartabini
(firmato digitalmente)

