TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

167/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY S.P.A (MANDATARIA DI ORGANA SPV S.R.L.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Massimo Rocchi

CF:RCCMSM61P30G920A
con studio in PORTO SANT'ELPIDIO (AP) VIA DELLA MONTAGNOLA 98
telefono: 0734901913
email: massimo.rocchi@tiscali.it
PEC: massimo.rocchi@geopec.it

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

TRIBUNALE ORDINARIO - FERMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 167/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MONTEFIORE DELL'ASO VIA MOLINO 22, quartiere CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **116,38** mq per la quota di:

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

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE a Montefiore dell'Aso(AP) via Molino n 22, della superficie commerciale complessiva di 116,20 mq. Trattasi di un Appartamento di Civile abitazione sito al Piano Primo facente parte del complesso residenziale "Il Castello" con accesso da via pubblica percorrendo lo spazio condominiale raggiungibile da una scala esterna aperta. L' unità Immobiliare è composta da: un ingresso di mq circa 9,62, sala di mq circa 15,06, pranzo-cucina di mq circa 10,02, camera da letto matrimoniale di mq circa 16,07, cameretta di mq circa 11,59, studio di mq 7,90, bagno n 2 di mq circa 7,97, disimpegno zona notte-giorno di mq circa 6,97, balcone-loggia di circa mq 5,06. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in marmo e parquet, nel bagno e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica e gres porcellanato. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Al centro del disimpegno vi è una botola con scala retrattile per accedere al piano sottotetto grezzo non utilizzabile, dove vi è collocato un serbatoio di riserva di acqua condotta. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno. Portone d'ingresso legno massiccio. L'Unità immobiliare è dotata di impianto termico di riscaldamento autonomo con caldaia interna a gas-metano di città. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario, impianto televisivo e telefono. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 2, scala unica esterna, ha un'altezza di ml 2,80.

GARAGE al piano Interrato a Montefiore dell'Aso(AP) via Molino della superficie commerciale di mq 16,00.Trattasi di un garage sito al Piano Interrato con accesso da via Molino raggiungibile dalla corsia di accesso e manovra delle autorimesse del complesso immobiliare denominato "Il Castello". L'unità Immobiliare è composta da: un unico locale ad uso di rimessa/garage, l'infisso esterno di accesso è in metallo con saracinesca. L'Unità immobiliare è dotata di impianto di energia elettrica.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia ha una struttura esterna di muratura di mattoni pieni, con struttura in elevazione in c.a. con pilastri e travi. Le fondazioni sono continue sotto i muri esterni e sotto i muri controterra posteriori, cordolo di fondazione armato, plinti sotto i pilastri con piastra di appoggio. La struttura portante orizzontale è costituita da una trave piatta longitudinale poggiata su pilastri interni e sui muri di estremità. Le travi trasversali sono poggiate su pilastri interni e sui muri esterni. I solai del piano terra e del piano primo sono a travetti precompressi e pignatte, dicasi per il solaio di soffittatura e copertura. Le strutture portanti verticali sono costituite con muro esterno pieno per tutte le pareti esterne. Le scale esterne con solette in c.a. e monconi su attacchi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Interrato, interno int.2, ha un'altezza interna di 2,80 ml.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 274 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 232,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO INT.6 , piano: PRIMO, intestato

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: propr. Dato oscurato, propr Dato oscurato e prospetto su spazio condominiale

- foglio 12 particella 274 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 49,17 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**116,38 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 85.574,21**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 85.574,21**
Data della valutazione:	**31/05/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

- 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**, stipulata il 21/02/2007 a firma di notaio Cesare VOCATURO in Sant'Elpidio a

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

Mare ai nn. rep. 6725 di repertorio, iscritta il 02/03/2007 a FERMO ai nn. 2549/537, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 250.000,00.
Importo capitale: 125.000,00.
Durata ipoteca: 20 anni.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEFIORE DELL'ASO F.11 P.274 SUB 6-21

ipoteca **volontaria**, stipulata il 03/09/2015 a firma di notaio Gino COLANTONI di Grottammare ai nn. rep. 832 di repertorio, iscritta il 04/09/2015 a FERMO ai nn. 5934/912, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
Importo ipoteca: 82.500,00.
Importo capitale: 55.000,00.
Durata ipoteca: 12 anni.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEFIORE DELL'ASO F.11 P.274 SUB 6-21

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 14/05/2018 a firma di TRIBUNALE DI FERMO ai nn. REP. 1035 di repertorio, iscritta il 15/05/2018 a FERMO ai nn. 3650/535, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI FERMO DEL 14/05/2018 REP.1035.
Importo ipoteca: 29.000,00.
Importo capitale: 15.962,30.
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEFIORE DELL'ASO F.11 P.274 SUB 6-21

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/11/2023 a firma di UNEP FERMO ai nn. REP. 2241 di repertorio, trascritta il 12/12/2023 a FERMO ai nn. 11284/8185, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .
La formalità è riferita solamente a IMMOBILE IN MONTEFIORE DELL'ASO F.11 P.274 SUB 6-21

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:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiutiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CADAUNO, in forza di ATTO NOT. M.DANIELLI

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

DI FERMO 26/05/1980, con atto stipulato il 26/05/1980 a firma di Notaio M.DANIELLI ai nn. REP. 16309 di repertorio, trascritto il 28/05/1980 a Fermo ai nn. 3113/2414.
Il titolo è riferito solamente a IMMOBILE IN MONTEFIORE DELL'ASO F.11 P.274 SUB 6-21.
Il Sub 6 è stato censito al NCEU di Ascoli Piceno del comune di Montefiore dell'Aso il 08/11/1979 con scheda n 4165, mentre il sub 21 è stato denunziato con scheda n 4180.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA DI COSTRUZIONE **N. L.C. 32/76 PROT. 1177** , intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI COMPLESSO RESIDENZIALE "IL CASTELLO", rilasciata il 13/08/1976 con il n. 32/76 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a VIA DEL MOLINO (FOGLIO 12 PART. 274-276-277)

NULLA OSTA **N. PROT.3710 DEL 22/10/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE INTERNA E PROSPETTICA, presentata il 16/10/1979.
Il titolo è riferito solamente a VIA DEL MOLINO (FOGLIO 12 PART. 274-276-277).
SEDUTA DELLA COMMISSIONE EDILIZIA DEL 26/10/1979(Nulla Osta per quanto di competenza)

AUTORIZZAZIONE DI ABITABILITA' **N. PRATICA N 32/76 DEL 26/10/1979**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI COMPLESSO RES. "IL CASTELLO" VIA DEL MOLINO MONTEFIORE DELL'ASO, agibilità del 26/10/1979 con il n. 32/76 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a VIA DEL MOLINO (FOGLIO 12 PART. 274-276-277).
COMPLESSO RESIDENZIALE "IL CASTELLO" VIA DEL MOLINO - APP. N 16 - VANI UTILI N 54

P.D.C. IN SANATORIA (ART.36 DPR380/01) **N. PDC N 09/2008 PRAT. N 79/2007 PROT. 3047**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE DI LASTRICO SOLARE DI COPERTURA A CORSIA DI ACCESSO E MANOVRA DELLE AUTORIMESSE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE DENOMINATO"MONTE CASTELLO" SITO IN VIA MOLINO AL FOGLIO N 12 PART. 274, presentata il 17/09/2007 con il n. prot. 4602 di protocollo, rilasciata il 27/06/2008 con il n. 09/2008 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a (FOGLIO 12 PART. 274-)

S.C.I.A. **N. PROT. 0002511/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RECINZIONE, rilasciata il 02/08/2013 con il n. 2511/2013 di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a (FOGLIO 12 PART. 274-)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MONTEFIORE DELL'ASO VIA MOLINO 22, QUARTIERE CAPOLUOGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MONTEFIORE DELL'ASO VIA MOLINO 22, quartiere CAPOLUOGO, della superficie commerciale di **116,38** mq per la quota di:

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

APPARTAMENTO CIVILE ABITAZIONE a Montefiore dell'Aso(AP) via Molino n 22, della superficie commerciale complessiva di 116,20 mq. Trattasi di un Appartamento di Civile abitazione sito al Piano Primo facente parte del complesso residenziale "Il Castello" con accesso da via pubblica percorrendo lo spazio condominiale raggiungibile da una scala esterna aperta. L' unità Immobiliare è composta da: un ingresso di mq circa 9,62, sala di mq circa 15,06, pranzo-cucina di mq circa 10,02, camera da letto matrimoniale di mq circa 16,07, cameretta di mq circa 11,59, studio di mq 7,90, bagno n 2 di mq circa 7,97, disimpegno zona notte-giorno di mq circa 6,97, balcone-loggia di circa mq 5,06. Le tramezzature interne sono in laterizio intonacate a civile. La pavimentazione è in marmo e parquet, nel bagno e cucina il rivestimento in piastrelle di ceramica e gres porcellanato. I servizi igienico-sanitario sono del tipo normale. Al centro del disimpegno vi è una botola con scala retrattile per accedere al piano sottotetto grezzo non utilizzabile, dove vi è collocato un serbatoio di riserva di acqua condotta. Gli infissi interni sono in legno tamburato. Gli infissi esterni sono in legno con persiane in legno. Portone d'ingresso legno massiccio. L'Unità immobiliare è dotata di impianto termico di riscaldamento autonomo con caldaia interna a gas-metano di città. Inoltre l'Abitazione è dotata di: impianto di energia elettrica, impianto di acqua potabile di acquedotto comunale, impianto fognario, impianto televisivo e telefono. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 2, scala unica esterna, ha un'altezza di ml 2,80.

GARAGE al piano Interrato a Montefiore dell'Aso(AP) via Molino della superficie commerciale di mq 16,00.Trattasi di un garage sito al Piano Interrato con accesso da via Molino raggiungibile dalla corsia di accesso e manovra delle autorimesse del complesso immobiliare denominato "Il Castello". L'unità Immobiliare è composta da: un unico locale ad uso di rimessa/garage, l'infisso esterno di accesso è in metallo con saracinesca. L'Unità immobiliare è dotata di impianto di energia elettrica.

Il compendio immobiliare oggetto di perizia ha una struttura esterna di muratura di mattoni pieni, con struttura in elevazione in c.a. con pilastri e travi. Le fondazioni sono continue sotto i muri esterni e sotto i muri controterra posteriori, cordolo di fondazione armato, plinti sotto i pilastri con piastra di appoggio. La struttura portante orizzontale è costituita da una trave piatta longitudinale poggiata su pilastri interni e sui muri di estremità. Le travi trasversali sono poggiate su pilastri interni e sui muri

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

esterni. I solai del piano terra e del piano primo sono a travetti precompressi e pignatte, dicasi per il solaio di soffittatura e copertura. Le strutture portanti verticali sono costituite con muro esterno pieno per tutte le pareti esterne. Le scale esterne con solette in c.a. e monconi su attacchi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo e Interrato, interno int.2, ha un'altezza interna di 2,80 ml.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 274 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 232,92 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO INT.6 , piano: PRIMO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: propr. Prete Silvano, propr. eredi Giannetti e prospetto su spazio condominiale
- foglio 12 particella 274 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 49,17 Euro, indirizzo catastale: VIA MOLINO , piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1979.









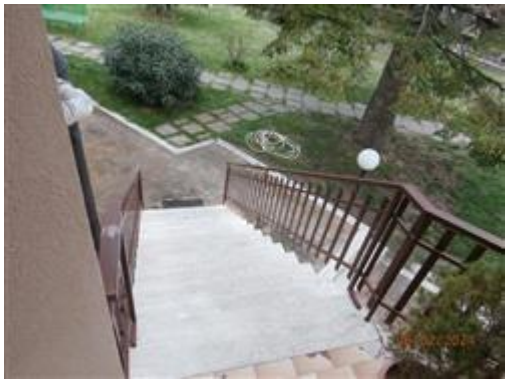

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1








CONSISTENZA:

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

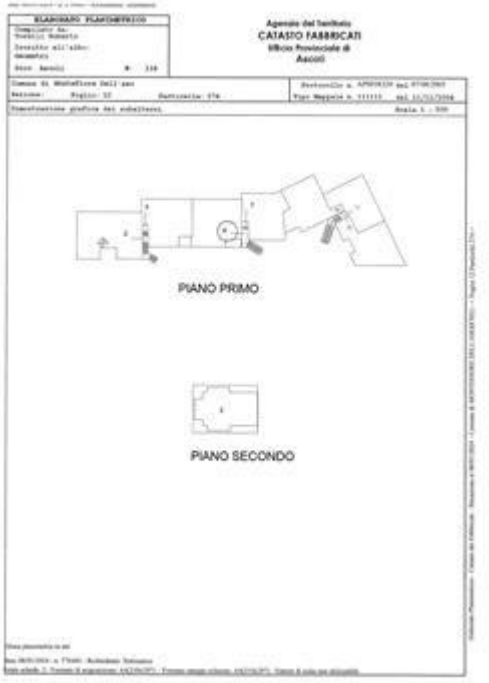
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO PIANO PRIMO	100,20	x	100 %	=	100,20
GARAGE PIANO INTERRATO	32,35	x	50 %	=	16,18
Totale:	**132,55**				**116,38**

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1









VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI O.M.I. 2° SEMESTRE 2023 - ZONA CENTRALE/CAPOLUOGO E DINTORNI DEL COMUNE DI MONTEFIORE DELL'ASO (AP) - CODICE DI ZONA B1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE COMMERCIALE DI MERCATO= **€ 90.000,00 (novantamilaeuro)** - KTOTALE DI RIDUZIONE = **0,91** - VALORE DI MERCATO = € 850,00 X 0,91= **€ 774,00/MQ** . IL CALCOLO DEI VALORI DETERMINATI INDIVIDUA IL VALORE COMPLESSIVO DELL'IMMOBILE IN ESAME € 774,00X MQ 116,20 = € 90.000,00 (novantamilaeuro). PARAMETRI E COEFFICIENTI CORRETTIVI: [K1=0,99 stima in funzione alla tipologia dell'edificio - K2=1,00 stima in funzione allo stato di conservazione esterno- K3=0,99 stima in funzioni allo stato di conservazione interno - K4=0,95 stima in funzione al piano dell'unità principale
- K5=1,00 stima in funzione all'altezza dei soffitti - K6=1,00 stima in funzione al livello di finitura dell'unità - K7= 1,00 stima in funzione ai prospetti - K8=0,99 stima in funzione alla vista -K9=0,99 stima in funzione all'esposizione - K10= 1,00 dotazioni condominiali -]

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,38	x	774,00	=	**90.078,12**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 90.078,12**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 90.078,12**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

IL PROCEDIMENTO DI STIMA CHE LO SCRIVENTE ADOTTA E' QUELLO DELLA STIMA SINTETICA CONSISTENTE NEL DETERMINARE IL VALORE DELL'IMMOBILE OGGETTO DELLA PRESENTE STIMA ATTRAVERSO LA COMPARAZIONE CON IMMOBILI AVENTI ANALOGHE CARATTERISTICHE INTRINSECHE ED ESTRINSECHE VISTO L'ANDAMENTO DI MERCATO ATTUALE DEGLI IMMOBILI , E VISTI I PREZZI DI MERCATO O.M.I. DELLA BANCA DATI DELLE QUOTAZIONI IMMOBILIARI DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE DELLA PROVINCIA DI FERMO DEL COMUNE DI MONTEFIORE DELL'ASO(AP) RIFERITE AL 2° SEMESTRE 2023 ZONA CENTRALE/CAPOLUOGO E DINTORNI - CODICE DI ZONA B1 - MICROZONA CATASTALE N 1 -TIPOLOGIA PREVALENTE: ABITAZIONI CIVILI DESTINAZIONE RESIDENZIALE. ALL'IMMOBILE OGGETTO DI STIMA SI PUO' ATTRIBUIRE IL SEGUENTE VALORE: COMMERCIALE DI MERCATO = **€ 90.000,00 (novantamilaeuro).**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di ASCOLI PICENO, ufficio del registro di FERMO, conservatoria dei registri immobiliari di FERMO, ufficio tecnico di MONTEFIORE DELL'ASO, agenzie: AGENZIE IMMOBILIARI SETTORIALI, osservatori del mercato immobiliare OMI AGENZIA DELLE ENTRATE

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;

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1

- 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	116,38	0,00	90.078,12	90.078,12
				90.078,12 €	**90.078,12 €**

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione: **€. 4.503,91**

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: **€. 85.574,21**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.574,21**

data 31/05/2024

il tecnico incaricato
Massimo Rocchi

Firmato Da: ROCCHI MASSIMO Emesso Da: INFOCAMERE QUALIFIED ELECTRONIC SIGNATURE CA Serial#: 280cd1