



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

176/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOBANK S.P.A. QUALE MANDATARIA DI UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dr. Simone Salcerini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/03/2020

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

GIOVANNI FRASCONI

CF:FRSGNN68M01D653W

con studio in FOLIGNO (PG) VIA ANTONIO DA SANGALLO

telefono: 3927636153

email: geom.frasconi@gmail.com

PEC: giovanni.frasconi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SPOLETO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 176/2019

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TREVI via trasimeno SNC, della superficie commerciale di **79,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (
- 1/2 di piena proprietà ()

Appartamento di tipo civile ad uso residenziale è sito nel Comune di Trevi lungo via Trasimeno. L'edificio in questione si raggiunge lungo la strada di collegamento verso la frazione di Casco dell'Acqua.

Appena arrivati si nota una palazzina in buono stato di conservazione totalmente intonacata e tinteggiata. La stessa è costituita da tre piani fuori terra ed uno interrato.

Unità immobiliare interessata è posta al piano terra e interrato e sita nella parte retrostante l'abitazione. L'unità Immobiliare è composta da cucina, letto, bagno e cantina, con esterno una corte esclusiva.

L'unità immobiliare ha accesso autonomo esterno dalla parte retrostante la via principale, nelle immediate vicinanze di un parcheggio privato.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati al foglio n° 20 particella 1390 subalterno 2, (abitazione piano terra e cantina piano interrato), graffato con la particella 1393 subalterno 1, (corte esterna esclusiva).

L'unità è anche costituita da due beni comuni non censibili e classificati al foglio 20 con la particella n° 1395 e la particella 1391 (vedere Elaborato Planimetrico)

l'intera palazzina è stata edificata con nulla osta n° 24 del 10/04/1976, concessione edilizia n° 1790 del 29/09/89, concessione edilizia in sanatoria n° 403 del 09/01/96 e Denuncia Inizio attività n° 109 del 11/04/2006.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Interrato e piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1390 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258 23 Euro indirizzo catastale: VIA TRASIMENO SNC - piano S1 - T. intestato a 1 19/10/1977 -

Coerenze: CONFINANTE CON LA PARTICELLA N° 1390 SUB 3 E SUB 8
LA PARTICELLA 1392 SUB 2 è GRAFFATA CON LA PARTICELLA 1393 SUB 1 CORTE ESCLUSIVA

- foglio 20 particella 1390 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Trasimeno, piano: terra
trattasi di corte esclusiva dell'appartamento, la stessa è graffata con la particella n° 1390 sub 2
- foglio 20 particella 1391 (catasto fabbricati), consistenza 0
Beni comune non censibile
- foglio 20 particella 1395 (catasto fabbricati), consistenza 0
Bene Comune non Censibile



L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato.

A.1 terreno residenziale, composto da corte esclusiva dell'appartamento, sviluppa una superficie commerciale di **16,80 Mq**, identificato con il numero 1393 subalterno 1. posta al piano terra e fa di contorno ad il piccolo appartamento, il cortile necessita di una totale sistemazione.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	79,24 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,80 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.632,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 75.500,00
Data della valutazione:	02/03/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo quattro anni, stipulato il 01/04/2016, con scadenza il 31/03/2020 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 380,00 /mese

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:

abitazione, stipulata il 03/10/2019 a firma di UFFICIO GIUDIZIARIO PERUGIA ai nn. 3848/2979 di repertorio a favore di UNICREDIT SPA, contro _____ RIE
_____, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO

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 06/12/2006 a firma di NOTAIO NAPOLITANO ai nn. 6932/1627 di repertorio, a favore di BANCA PER LA CASA SPA, contro _____

Importo capitale: 135000.

Durata ipoteca: 25.

IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DEL MUTUO



4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

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:

_____ per la quota di 100, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/2006), con atto stipulato il 06/12/2006 a firma di Notaio Luigi Napolitano ai nn. 28667 di repertorio, trascritto il 21/12/2006 ai nn. 6930/4330.
Il titolo è riferito solamente a abitazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

_____ per la quota di 100 (dal 03/04/2006 fino al 06/12/2006), con atto stipulato il 03/04/2006 a firma di NOTAIO FINO MARIA LUGIA ai nn. 234525 di repertorio, trascritto il 05/04/2006 ai nn. 1955/1132.
Alla società Gemini srl era pervenuto con atto del 03/04/2006 rep 234525

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **146/2006**, intestata a società _____ l., per lavori di sistemazione esterna e modifica delle aperture in una casa di civile abitazione, rilasciata il 10/07/2006 con il n. 474 di protocollo, agibilità del 06/08/2007

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B2

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'atto di pignoramento indica l'unità immobiliare censito al catasto urbano del Comune di Trevi al Foglio n° 20 particelle n° 1390 sub 2 e particella 1393 sub 1 (Appartamento e corte esclusiva)

Come si evince dall'elenco subalterni, l'unità immobiliare in questione, oltre alle particelle indicate, che individuano l'unità immobiliare, a coronamento finale la zona interessata ha dei beni comuni all'interno del complesso immobiliare che permettono l'accesso alla stessa abitazione.

I beni comuni non censibili di cui si parla in precedenza sono catalogati al catasto fabbricati al foglio n°20 particella n° 1391 e particella 1395 dello stesso Comune di Trevi. Tali beni permettono di



accedere all'edificio interessato alla presente.

Da riscontri catastali emergono altre particelle intestate ai medesimi proprietari dell'unità immobiliare in questione ma non interessate dall'atto di pignoramento anche se limitrofi all'unità immobiliare e facenti parte della categoria catastale F/1 e non valutati con la presente perizia di stima.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I documenti depositati agli atti Comunali riportano errori grafici per quanto riguarda la scala che accede dal piano terra al piano interrato. Dalla visione dei documenti amministrativi depositati e il sopralluogo effettuato emergono delle differenze minimali al piano interrato. Gli elaborati approvati presentano diverse destinazioni dei locali posti al piano interrato; infatti è stato realizzato un bagno funzionante al posto di una cantina e la restante parte dei locali sono forniti di tutti gli impianti compreso anche il riscaldamento con la posa in opera di termosifoni. (normativa di riferimento: Legge Regione Umbria n° 01/2015 e successive modifiche ed integrazioni)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Occorre presentare una pratica edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia in sanatoria: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Circa 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Piano Interreto.

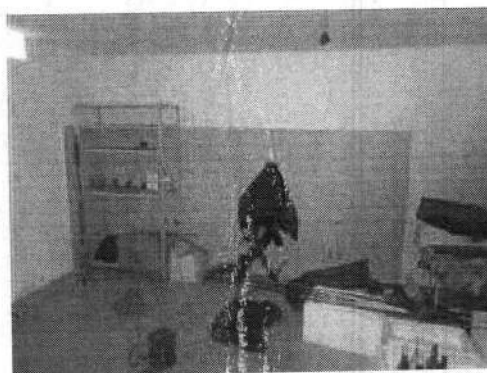
Dal sopralluogo effettuato non si riesce a percepire minimamente la data di realizzazione di tale incongruenze.



Piano interrato con impianto di riscaldamento



Piano Interrato con un Bagno realizzato al posto di una cantina



Piano Interrato con la predisposizione del rivestimento

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano Interrato è stato realizzato un bagno al posto della cantina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Consegna di Una Variazione Catastale all'ufficio dell'agenzia delle entrate servizio territoriale (Catasto)

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione Catastale: € 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: circa 5 giorni

Questa situazione è riferita solamente a Piano interrato.

Si tratta solamente di un aggiustamento catastale e forse con una rettifica della rendita catastale stessa.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TREVI VIA TRASIMENO SNC

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TREVI via trasimeno SNC, della superficie commerciale di **79,24** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Appartamento di tipo civile ad uso residenziale è sito nel Comune di Trevi lungo via Trasimeno. L'edificio in questione si raggiunge lungo la strada di collegamento verso la frazione di Casco dell'Acqua.

Appena arrivati si nota una palazzina in buono stato di conservazione totalmente intonacata e tinteggiata. La stessa è costituita da tre piani fuori terra ed uno interrato.

Unità immobiliare interessata è posta al piano terra e interrato e sita nella parte retrostante l'abitazione. L'unità Immobiliare è composta da cucina, letto, bagno e cantina, con esterno una corte esclusiva.

L'unità immobiliare ha accesso autonomo esterno dalla parte retrostante la via principale, nelle immediate vicinanze di un parcheggio privato.

Il bene è censito al Catasto Fabbricati al foglio n° 20 particella 1390 subalterno 2, (abitazione piano terra e cantina piano interrato), graffato con la particella 1393 subalterno 1, (corte esterna esclusiva).

L'unità è anche costituita da due beni comuni non censibili e classificati al foglio 20 con la particella n° 1395 e la particella 1391 (vedere Elaborato Planimetrico)

l'intera palazzina è stata edificata con nulla osta n° 24 del 10/04/1976, concessione edilizia n° 1790 del 29/09/89, concessione edilizia in sanatoria n° 403 del 09/01/96 e Denuncia Inizio attività n° 109 del 11/04/2006.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Piano Interrato e piano Terra, ha un'altezza interna di 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 1390 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani,

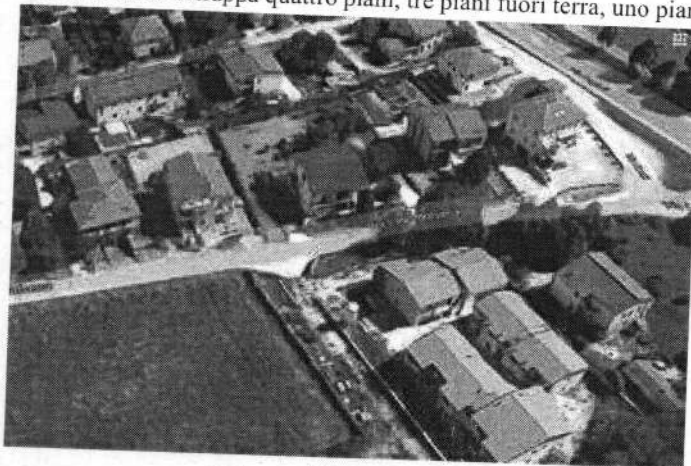


rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: VIA TRASIMENO SNC , piano: S1 - T, intestato a

Coerenze: CONFINANTE CON LA PARTICELLA N° 1390 SUB 3 E SUB 8
LA PARTICELLA 1392 SUB 2 è GRAFFATA CON LA PARTICELLA 1393 SUB 1 CORTE
ESCLUSIVA

- foglio 20 particella 1390 sub. 1 (catasto fabbricati), consistenza 0, indirizzo catastale: Via Trasimeno, piano: terra
trattasi di corte esclusiva dell'appartamento , la stessa è graffata con la particella n° 1390 sub 2
- foglio 20 particella 1391 (catasto fabbricati), consistenza 0
Beni comune non censibile
- foglio 20 particella 1395 (catasto fabbricati), consistenza 0
Bene Comune non Censibile

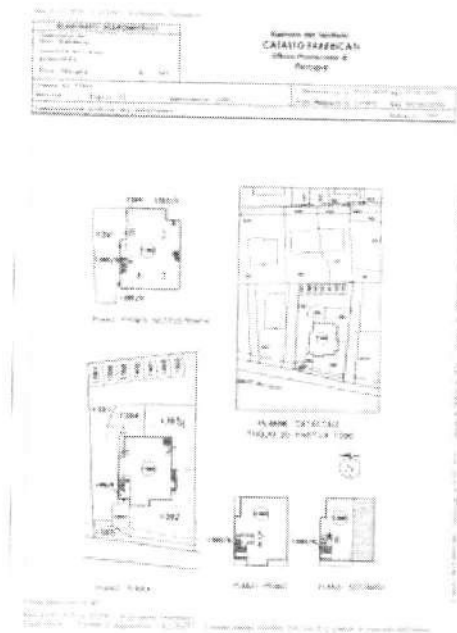
L'intero edificio sviluppa quattro piani, tre piani fuori terra, uno piano interrato.



vista aerea della zona interessata

Vax catastale della Zona interessata





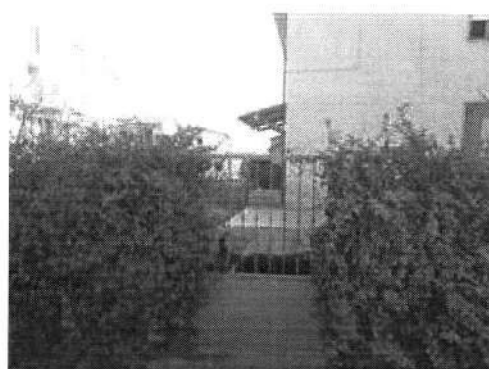
Elaborato Planimetrico con individuazione delle unità immobiliari presenti nell'intero edificio



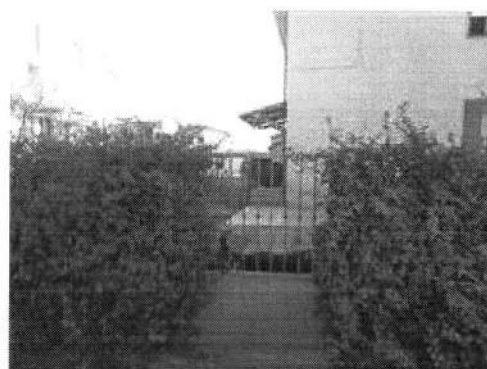
Vista dell'intero edificio dalla strada principale



Certificato di agibilità



Vista ingresso posteriore all'unità immobiliare interessata



DESCRIZIONE DELLA ZONA



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

COLLEGAMENTI

autobus

nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★★★★★★★★★

esposizione:

nella media ★★★★★★★★★★

luminosità:

si è spinto della media ★★★★★★★★★★

panoramicità:

si è spinto della media ★★★★★★★★★★

impianti tecnici:

nella media ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

nella media ★★★★★★★★★★

servizi:

nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento di tipo civile ad uso residenziale è sito nel Comune di Trevi lungo via Trasimeno. L'edificio in questione si raggiunge lungo la strada di collegamento verso la frazione di Casco dell'Acqua.

Appena arrivati si nota una palazzina in buono stato di conservazione totalmente intonacata e tinteggiata. La stessa è costituita da tre piani fuori terra ed uno interrato totalmente abitata.

Unità immobiliare, il cui ingresso principale è posto nella parte retrostante della via principale è posta al piano terra e al piano interrato. Il piano terra è leggermente rialzato rispetto alla corte circostante ed è composta da cucina, letto, bagno, ingresso, mentre al piano interrato è composta da una cantina e da un bagno. L'intera unità immobiliare è totalmente rifinita con materiali medio alti.

L'unità immobiliare ha accesso autonomo esterno passando pedonalmente all'interno della corte esclusiva totalmente recintata con rete metallica sovrastata da vegetazione da curare.

L'unità immobiliare si presenta in un ottimo stato di conservazione con buone finiture interne ed esterne, potrebbe essere subito abitabile.

La stessa è completa di impianti tecnologici (Riscaldamento autonomo, impianto elettrico e impianto idrico sanitario)

Lascia un poco da desiderare è la corte esclusiva, la quale necessita di una sistemazione erborea adeguata. Infatti la presenza di animali domestici (cani), dell'occupante, hanno creato un disseppamento del manto erboso creando solo terreno vegetale.

La piccola unità immobiliare è in affitto e quindi occupata alla data del sopralluogo. All'interno dell'immobile non si notano tracce di umidità, muffa, particolari esigenze di finitura. Si è notato un piccolo problema di condensa/muffa lungo il percorso della scala che dal piano terra arriva al piano interrato ma nulla di preoccupante.

La scala che accede al piano interrato realizzata successivamente è circolare con pedate e alzate rifinite in marmo con corrimano in ferro. In questo specifico caso non è previsto l'accesso di un diversamente abile al piano interrato, in considerazione delle piccole dimensioni della stessa scala.

L'unità immobiliare è censito al Catasto Fabbricati al foglio n° 20 particella 1390 subalterno 2, (abitazione piano terra e cantina piano interrato), graffato con la particella 1393 subalterno 1, (corte esterna esclusiva). L'unità è anche costituita da due beni comuni non censibili e classificati al foglio 20 con la particella n° 1395 e la particella 1391 (vedere Elaborato Planimetrico)

L'intera palazzina è stata edificata con nulla osta n° 24 del 10/04/1976, concessione edilizia n° 1790 del 29/09/89, concessione edilizia in sanatoria n° 403 del 09/01/96 e Denuncia Inizio attività n° 109 del



11/04/2006, attualmente ha il permesso di agibilità rilasciato dal Comune di Trevi.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in Ferro. occorre dare una piccola sistemata alla ferramenta nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi esterni: realizzati in Legno nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: realizzati in legno tamburato nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di grès nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

portone di ingresso: realizzato in legno massello nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: conformità: conforme nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

termico: conformità: conforme in parte. Non si è ben capito se al piano interrato è stata rilasciata la conformità nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

fognatura: con recapito in Fogna pubblica conformità: conforme. Da verificare le condizioni di scarico del bagno al piano interrato nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

scale interne: nella media: ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Prospetto Abitazione dell'unità immobiliare interessata



Finiture reparto giorno piano terra



Vista reparto giorno piano terra

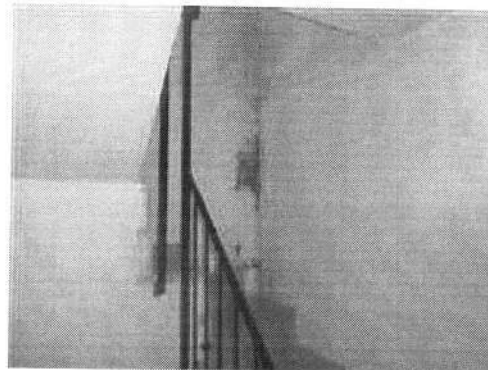


Bagno al Piano terra





Foto Relativa alla Rampa che necessita per passare dalla via principale all'ingresso dell'Unità immobiliare interessata



Zona scala di accesso al piano interrato

CONSISTENZA:

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

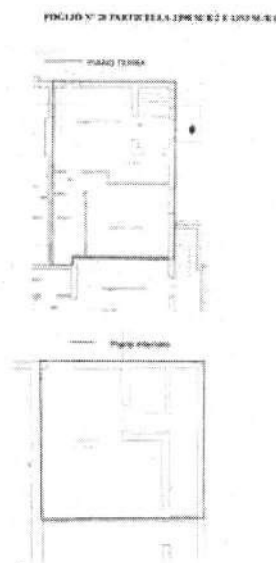
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina 01	43,85	x	60 %	=	26,31
Bagno	9,06	x	100 %	=	9,06
disimpegno- scala	5,00	x	40 %	=	2,00
Soggiorno - Pranzo	19,90	x	100 %	=	19,90
Camera	14,70	x	100 %	=	14,70
Bagno	4,66	x	100 %	=	4,66
disimpegno	2,61	x	100 %	=	2,61
Totale:	99,78				79,24





Planimetria catastale



Planimetria Unità Immobiliare Piano terra e Piano Interrato

ACCESSORI:

terreno residenziale, composto da corte esclusiva dell'appartamento, sviluppa una superficie commerciale di **16,80 Mq**, identificato con il numero 1393 subalterno 1. posta al piano terra e fa di contorno ad il piccolo appartamento, il cortile necessita di una totale sistemazione.

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensioni e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche



dell'immobile e delle considerazioni soggettive.

La presente valutazione è stata redatta nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità.

Il prezzo medio all'interno del Comune di Trevi, zona periferica, ha raggiunto il suo massimo nel mese di Marzo 2019, con un valore di € 850.00 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Ottobre 2016.

Attualmente da alcune ricerche immobiliari la media di vendita di un immobile con le medesime caratteristiche e nelle più immediate vicinanze di quello interessato e presso che con le stesse caratteristiche ha raggiunto un valore intorno a € 800.00 al mq.

Nella Valutazione finale si è tenuto conto anche sulla posizione dell'ingresso principale all'unità immobiliare, che non è direttamente dalla via principale, ma da una zona posteriore rispetto alla via principale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	79,24	x	800,00	=	63.392,00
Valore superficie accessori:	16,80	x	800,00	=	13.440,00
					76.832,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 76.832,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 76.832,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento di calcolo è basato sul confronto del valore medio di mercato di immobili della stessa tipologia, dimensioni e localizzazione. Il prezzo così individuato viene personalizzato mediante l'utilizzo di coefficienti di ponderazione che tengono conto delle caratteristiche specifiche dell'immobile e delle considerazioni soggettive. La presente valutazione è stata redatta nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità. Il valore di un bene immobile dipende dallo scopo della stima, poiché per uno stesso immobile si possono esprimere diversi giudizi di valore, ciascuno corrisponde a una differente finalità della stima. Pertanto lo scopo costituisce l'elemento preliminare e strettamente indispensabile della stima, perché se esso è noto, diventa poi possibile determinare l'aspetto economico dell'immobile da valutare. nel caso specifico si intende procedere con il **Valore di Mercato** che rappresenta la quantità di denaro con il quale diventa possibile cedere e acquistare un immobile, con cautela e senza coercizioni, da parte di un venditore e di un acquirente interessati alla transazione e adeguatamente informati, a condizioni concorrenziali, dopo un'adeguata operazione commercializzazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Perugia, ufficio del registro di di Foligno, agenzie: Immobiliare .it, osservatori del mercato immobiliare agenzia delle entrate, ed inoltre: Liberi professionisti presenti nella zona del Comune di Trevi

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	79,24	16,80	76.832,00	76.832,00
				76.832,00 €	76.832,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Si precisa che l'unità immobiliare interessata non può essere divisibile in lotti separati, ma deve essere venduta in unica soluzione.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.632,00**

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: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 132,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.500,00**

data 02/03/2020

il tecnico incaricato
GIOVANNI FRASCONI

