



TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

314/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BANCA IFIS S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Daniele Carlo Madia

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARIA MUSCARA'

CF:MSCMRA72C66F158F
con studio in MESSINA (ME) V.MARIO GIURBA, 23
telefono: 090662395
email: mariamuscara@ingservice.it
PEC: maria.muscara@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - MESSINA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 314/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MESSINA Via Muzio Attendolo Sforza, quartiere Rione Minissale, della superficie commerciale di **117,45** mq per la quota di:

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

*** DATO OSCURATO ***

L'appartamento, posto al piano secondo, consiste in:

- un corridoio di mq. 14,15;
- un ripostiglio di mq. 1,35;
- un ripostiglio di mq. 5,07;
- una cucina-soggiorno di mq. 34,62;
- una camera di mq. 13,92;
- un w.c. di mq. 4,60;
- una camera di mq. 11,20;
- una camera di mq. 17,78;
- un balcone di mq. 1,71;
- un balcone di mq. 1,90;
- un balcone di mq. 3,87;
- un balcone a parete di mq. 0,08.

Superficie lorda di mq. 115,18, oltre balconi per una superficie totale di mq. 7,56.

La cantina, al primo piano sotto strada, ha una superficie lorda di mq. 21,09.

Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 89 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 8, consistenza 7 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: Largo San Giacomo n.5, piano: P1- sotterraneo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

A.1 **cantina**, composto da da un piccolo locale adibito a deposito, sviluppa una superficie commerciale di **5,27** Mq.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,27 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.135,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 107.135,00

Data della valutazione:

20/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietario

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 14/12/1998 a firma di Notar Mariagrazia Minutoli di Capo D'Orlando ai nn. 8864 di repertorio, iscritta il 16/03/1998 ai nn. 27660/306, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: 120.000 Lire.

Importo capitale: 60.000 Lire

ipoteca **volontaria**, stipulata il 05/10/2007 a firma di Notar Fabio Tierno di San Pier Niceto ai nn. 1574 di repertorio, iscritta il 06/10/2007 ai nn. 40139/11710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto di mutuo.

Importo ipoteca: €200.000,00.

Importo capitale: €100.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/11/2018 , trascritta il 02/11/2018 ai nn. 26/12, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1, in forza di atto di compravendita (dal 09/06/1977), con atto stipulato il 09/06/1977 a firma di Notae Maria Cristina Macrì Pellizzer, trascritto il 18/06/1977 a Messina ai nn. N.14427/12

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

*** DATO OSCURATO *** Il fabbricato è stato costruito ante 1 settembre 1967.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4c- Zone di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: B4c : sono localizzate prevalentemente ai margini del Piano Borzì e sono caratterizzate da edilizia recente con tipologie prevalentemente in linea a corpi isolati o continui ; If = mc/mq 5,00 Altezza massima e numero massimo piani fuori terra compreso eventuale porticato:m 21,70 con 6 piani fuori terra Distanza dalle costruzioni: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme Distanza dai confini: vale quanto prescritto all'art. 3 delle presenti norme. Sono consentite variazioni alla destinazione d'uso dei piani interrati o seminterrati, con la prescrizione dell'adeguamento delle superfici a parcheggio, così come previsto dall'art. 24 delle presenti norme. Si dovranno mantenere gli allineamenti e le tradizionali cortine continue lungo le strade pubbliche e di uso pubblico, salvo oggettive esigenze di tipo viabilistico o igienico, a giudizio dell'Amministrazione Comunale. La zona B4b di Mortelle (tav. B2a.7) è esclusivamente destinata ad attrezzature alberghiere. L'edificazione consentita è soggetta alla normativa di cui all'art. 28 della L.R. N°21/73 e successive modifiche ed integrazioni, per quanto riguarda i volumi massimi ammessi e la densità edilizia, ferma restando l'osservanza dell'altezza massima e del numero massimo di piani fuori terra consentiti dalle presenti Norme. Nelle zone a monte della Panoramica nel tratto compreso tra il torrente Annunziata ed il torrente Pace è impedita la sopraelevazione di fabbricati oltre i m 14,50. Per le zone "B4" di cui al parere G.C. n° 10278/2001 (vedi all.1), è inibita l'edificazione esclusivamente nelle parti oggetto di rilievo, salvo diverso avviso del Genio Civile stesso in sede di autorizzazione ad iniziare i lavori. Per la zona B4c introdotta con oss. n. 216 è inibita l'edificazione nell'area retrostante il "Palazzo Mondio" all'interno della linea tratteggiata segnata sulla tav. B2a.28

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN MESSINA VIA MUZIO ATTENDOLO SFORZA, QUARTIERE RIONE MINISSALE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MESSINA Via Muzio Attendolo Sforza, quartiere Rione Minissale, della superficie commerciale di **117,45** mq per la quota di:

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

*** DATO OSCURATO ***

L'appartamento, posto al piano secondo, consiste in:

- un corridoio di mq. 14,15;
- un ripostiglio di mq. 1,35;
- un ripostiglio di mq. 5,07;
- una cucina-soggiorno di mq. 34,62;
- una camera di mq. 13,92;
- un w.c. di mq. 4,60;
- una camera di mq. 11,20;
- una camera di mq. 17,78;
- un balcone di mq. 1,71;
- un balcone di mq. 1,90;
- un balcone di mq. 3,87;
- un balcone a parete di mq. 0,08.

Superficie lorda di mq. 115,18, oltre balconi per una superficie totale di mq. 7,56.

La cantina, al primo piano sotto strada, ha una superficie lorda di mq. 21,09.

Identificazione catastale:

- foglio 140 particella 89 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 8, consistenza 7 vani, rendita 126,53 Euro, indirizzo catastale: Largo San Giacomo n.5, piano: P1- sotterraneo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

ospedale

al di sopra della
media 

scuola media inferiore

al di sopra della
media 

scuola elementare

al di sopra della
media 

farmacie

al di sopra della
media 

COLLEGAMENTI

autobus distante 190 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tram	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il cepiste, oggetto di pignoramento, è un appartamento adibito a civile abitazione (H=3,05 m), sito in Messina, Rione Minissale, via San Giacomo, posto al secondo piano, con annessa cantina.

All'appartamento, si accede mediante un portone in alluminio e vetro, che immette in un vano scala che serve i piani superiori.

Internamente l'appartamento si compone di un ingresso-corridoio sul quale si aprono due ripostigli, una cucina con un ampio soggiorno, tre camere da letto e un bagno.

I vani cucina-soggiorno e due camere da letto sono dotati di balconi.

Delle Strutture:

<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in rete comunale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220 V	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : sottotraccia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : caldaia e termosifoni con alimentazione in gas	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso</i> : a doppia anta realizzato in legno, con chiusura di sicurezza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in monocottura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno e	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

vetro

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno. con avvolgibili al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

CLASSE ENERGETICA:



[57.2210 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 748672 registrata in data 05/01/2020

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	115,18	x	100 %	=	115,18
Balconi	7,56	x	30 %	=	2,27
Totale:	122,74				117,45

ACCESSORI:

cantina, composto da da un piccolo locale adibito a deposito, sviluppa una superficie commerciale di **5,27** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: QUADRIVANI sito al terzo piano di una palazzina di quattro piani, l'immobile al suo interno si presenta in buone condizioni, i 2 bagni entrambi finestrati sono stati ristrutturati di recente ed i locali interni sono ampi e ben distri

Indirizzo: Via Sforza,6 Messina

Superfici principali e secondarie: 140

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.035,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: L'appartamento, ubicato al secondo piano, è composto da ingresso, salone, disimpegno, due camere da letto matrimoniali, una terza camera, cucina abitabile, doppi servizi e ripostiglio, oltre due ampi balconi. Di proprietà un'ampia cantina al piano se

Indirizzo: via Muzio Attendolo Sforza, Messina

Superfici principali e secondarie: 137

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 985,40 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Si vende appartamento al secondo piano con 3 stanze, salone, cucina abitabile, doppi servizi e ripostiglio. Posto auto all'interno del condomino e cantina nel seminterrato.

Indirizzo: via Muzio Attendolo Sforza, Messina

Superfici principali e secondarie: 125

Superfici accessorie:

Prezzo: 135.000,00 pari a 1.080,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazione immobiliari Anno 2020 Semestre I- Messina

Valore minimo: 760,00

Valore massimo: 1.100,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

1) Dagli immobili presi in riferimento, in base agli annunci di compravendita, si ottiene un valore medio di circa 1030,00 €/al mq.

2) Il valore di mercato riscontrato dai dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare primo semestre 2020 dell'Agenzia del Territorio per unità immobiliari simili per tipologia in Messina, varia da un minimo di €/mq. 760,00 a un massimo di €/mq 1.100,00.

Dai dati rilevati si desume che il valore di € 1.100,00 al mq, viene considerato come il più probabile valore di mercato per immobili nuovi e tenuto conto delle incongruenze, delle mancanze, del tipo di costruzione, delle finiture, della sua esposizione, del suo stato, utilizzando dei coefficienti di merito per tipologia (1), per valore posizionale(2), per panoramicità, orientamento e luminosità(3), per tecnologia e funzionalità (4), per stato di conservazione e manutenzione (5), per vetustà fisica (6) e per salubrità, rumorosità, comodità di parcheggio (7) si ha:

€/mq. 1.100,00 x 1,20/1,00 (1) x 0,95 /1,00 (2) x 0,90 /1,00 (3) x 1,25/1,25 (4) x 1,00/1,00 (5) x 0,7/1,00 (6) x 0,90/1,00 (7) = €/mq. 1.100,00 x 0,65 = €/mq. 715,00

Da una media tra il valore del punto 1) di €/mq. 1.030,00 e quello del punto 2) di €/mq. 715,00, si ottiene, pertanto, un valore pari ad €/mq. 873,00 circa, che viene preso in considerazione come il più probabile di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,45	x	873,00	=	102.532,10
Valore superficie accessori:	5,27	x	873,00	=	4.602,89
					107.135,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 107.135,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 107.135,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Premesso che:

- il valore di mercato è l'ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data di valutazione tra un acquirente e un venditore, entrambi non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo un'adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione;
- il valore di vendita forzata considera le circostanze nelle quali un venditore è costretto a vendere e/o è impedito il compimento di un appropriato valore di marketing. In queste circostanze il prezzo concordato dipende dalla natura della pressione operata sul venditore e dalle ragioni per le quali non può essere intrapreso un adeguato marketing. Il prezzo che un venditore accetta in una vendita forzata riflette le sue particolari condizioni piuttosto che quelle della definizione del valore di mercato.

Il prezzo di una vendita forzata non può essere previsto realisticamente, salvo che siano conosciute la natura o le ragioni delle costrizioni sul venditore (come nel caso delle esecuzioni immobiliari). Di conseguenza il valore di vendita forzata non può essere considerato una base di valutazione né un obiettivo distinto di misurazione, ma è una descrizione della situazione nella quale ha luogo uno scambio.

I procedimenti di valutazione sono strumenti tramite i quali si giunge al calcolo del valore di mercato e dei valori diversi dal valore di mercato.

Gli international valuation standards considerano gli approcci più diffusi per stimare il valore di mercato di un immobile sono:

- il sales comparison approach o metodo del confronto di mercato (o market approach); - l'income capitalization approach o metodo della capitalizzazione del reddito (income approach);
- il cost approach o metodo del costo (di costruzione deprezzato).

Effettuata la descrizione del cespite, per la sua valutazione il criterio di stima usato per determinare il più probabile valore di mercato del bene in esame, è il metodo del confronto, altrimenti detto "metodo sintetico comparativo parametrico semplificato", che è un procedimento di stima del valore o del canone di mercato, basato sul confronto tra l'immobile oggetto di stima ed un insieme di immobili di confronto simili scambiati di recente e di prezzo o di canoni noti.

Il metodo consiste in una procedura di comparazione sistematica che prende come termine di paragone le caratteristiche tecnico - economiche degli immobili. Il metodo, si basa dunque, sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili. Il metodo si può applicare a tutti i tipi di immobili quando si dispone di almeno una transazione di confronto rilevata nello stesso segmento di mercato dell'immobile da stimare, tenendo conto delle caratteristiche simili e non a quelle dell'immobile in oggetto, quali l'epoca di costruzione, la tipologia, l'esposizione, lo stato di rifinitura, la conservazione e la manutenzione. Naturalmente, maggiore è il numero delle transazioni o annunci rilevati e migliori sono le condizioni di svolgimento della stima.

Il market comparison approach (MCA) o sales comparison approach è un esempio di una tipica elaborazione stimativa svolta attraverso la rilevazione del prezzo e delle molteplici caratteristiche possedute dagli immobili. Il confronto tra le unità immobiliari rilevate e quella oggetto di stima si svolge tramite un processo sistematico di aggiustamenti dei prezzi di mercato noti, in base alle caratteristiche degli immobili. La diffusione del MCA nelle sue molteplici varianti e nei vari campi di applicazione per la stima degli immobili è generale nei paesi di moderna tradizione stimativa. Il sistema di stima al pari di MCA si basa sulla rilevazione dei prezzi e delle caratteristiche degli immobili. Si tratta di un sistema di equazioni riguardanti confronti tra il singolo immobile di confronto rilevato e l'immobile da valutare.

L'equazione elementare afferma il principio secondo cui la differenza di prezzo tra due immobili è funzione delle differenze negli ammontare delle caratteristiche possedute dagli immobili. In conclusione il MCA si basa su un insieme di aggiustamenti sistematici dei prezzi o dei canoni di mercato rilevati in base alle caratteristiche degli immobili di confronto e dell'immobile oggetto di

stima. Gli aggiustamenti sono costituiti dai prezzi o dai redditi marginali delle caratteristiche immobiliari e possono essere espressi in termini percentuali e termini di valore.

Le principali fasi del MCA sono le seguenti: 1) l'analisi del mercato per la rilevazione di contratti recenti di immobili appartenenti allo stesso segmento di mercato immobiliare da valutare; 2) la rilevazione dei dati immobiliari (scheda, piante, foto, ecc.....); 3) la scelta delle caratteristiche immobiliari da considerare nel procedimento; 4) la compilazione della tabella dei dati; 5) la stima dei prezzi o dei redditi marginali, la redazione della tabella di valutazione; 7) la sintesi valutativa. Pertanto sulla base delle informazioni assunte, tecnicamente attendibili, attraverso contatti avuti con alcune agenzie operanti nella zona in cui ricade l'immobile, ed alcuni preliminari di vendita, oltre che attraverso inserzioni di compravendita da parte di privati, è stata eseguita la stima dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Messina, agenzie: Italcasa, Grimaldi immobiliare, Gabetti,, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle entrate/Banca dati delle quotazioni immobiliari, ed inoltre: Siti web: Idealista, casa.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 intero	valore diritto
A	appartamento	117,45	5,27	107.135,00	107.135,00
				107.135,00 €	107.135,00 €

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: **€ 107.135,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 107.135,00**

data 20/01/2021

il tecnico incaricato
MARIA MUSCARA'