# TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

## 242/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:

UNICREDIT S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa ROBERTA CRESCENTINI

CUSTODE:

Avvocato DANIELA LOCCI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2018

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

**Geometra ENRICO ATTIANI**

CF:TTNNRC69A25M082M
con studio in VITERBO (VT) Via Tuscia n°1/A
telefono: 0761270112
email: studio.attiani@gmail.com
PEC: enrico.attiani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - VITERBO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 242/2015

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a FABRICA DI ROMA Vicolo dell'Ospedale 9-11, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare sottoposta a pignoramento è rappresentata da un'abitazione posta al piano terra di un fabbricato più consistente (edificato in epoca remota e comuque prima del 1942), ubicato all'interno dell'abitato del Comune di Fabrica di Roma. E' raggiungibile percorrendo la SP n° 65 in direzione Faleri fino a giungere il punto in cui dal lato sinistro diparte Viale Jannoni Sebastiani. Dopo aver transitato su quest'ultima si giunge su Piazza della Vittoria dalla quale, sempre sulla sinistra, ha inizio Vicolo dell'Ospedale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml.2,60.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 35 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Vicolo dell'Ospedale n°9-11, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'Ufficio del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: PARTICELLA 50, STESSA DITTA, VIA DELLA CAVA, PARTICELLA 34 E VICOLO DELL'OSPEDALE.
  La succitata particella è graffata con la n°50 sub.4 dello stesso foglio.
- foglio 12 particella 50 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 0, indirizzo catastale: Vicolo dell'Ospedale n°9-11, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'Ufficio del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: PARTICELLA 35, STESSA DITTA, VIA DELLA CAVA, PARTICELLA 34 E VICOLO DELL'OSPEDALE.
  La succitata particella è graffata con la n°35 sub. 4 dello stesso foglio.

Immobile costruito nel 1942.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|---|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | **80,00 m²** |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | **0,00 m²** |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 56.700,00** |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 56.700,00** |
| Data della valutazione: | **24/09/2018** |

# 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

**L'IMMOBILE NON RISULTA OCCUPATO DA PERSONE. AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO, ESEGUITO UNITAMENTE AL CUSTODE NOMINATO, LO SCRIVENTE CTU HA RILEVATO LA SOLA ESISTENZA DI MOBILIO E SUPPELLETTILI APPARTENENTI PRESUMIBILMENTE AI DEBITORI.**

# 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

**LO SCRIVENTE CTU HA EFFETTUATO L'AGGIORNAMENTO DELLA CERTIFICAZIONE IPOTECARIA PRESENTE AGLI ATTI. NON RISULTANO TRASCRITTE OD ISCRITTE ALTRE FORMALITÀ OLTRE A QUELLE SOTTO MENZIONATE. SI ALLEGA LA STAMPA RELATIVA ALLE NUOVE CONSULTAZIONI.**

### 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/03/2007 a firma di Notaio Dr. Andrea Ferrara ai nn. 324612/5127 di repertorio, iscritta il 16/04/2007 a Viterbo ai nn. 1235/6889, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di mutuo.
Importo ipoteca: 200.000,00.
Importo capitale: 100.000,00.
Durata ipoteca: ventiquattro anni (24).
La formalità è riferita solamente a NCEU del Comune di Fabrica di Roma fg.12 particella n°35 sub.4 graffata con la particella n°50 sub.4.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 24/07/2015 a firma di Tribunale Civile di Viterbo ai nn. 40344 di repertorio, trascritta il 01/10/2015 a Viterbo ai nn. 9138/11948, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di pignoramento Immobiliare.
La formalità è riferita solamente a NCEU del Comune di Fabrica di Roma fg.12 particella n°35 sub.4 graffata con la particella n°50 sub.4.

*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:

**PER QUANTO ATTIENE L'ACQUISIZIONE DELLA PROVA RELATIVA ALL'ACCERTAMENTE DELL'EFFETTIVO REGIME PATRIMONIALE DEI DEBITORI ALL'ATTO DI ACQUISTO (OVE HANNO DICHIARATO DI ESSERE CONIUGI IN REGIME DI COMUNIONE LEGALE), STANTE L'IRREPERIBILITÀ DEGLI STESSI E CONSIDERATO CHE TRATTASI DI CITTADINI DELLO SRI LANKA, LO SCRIVENTE HA PROVVEDUTO AD INVIARE SPECIFICA RICHIESTA PRESSO GLI UFFICI DELL'AMBASCIATA COMPETENTE SUL TERRITORIO NAZIONALE. NONOSTANTE L'INVIO DI DUE DISTINTE PEC LA PRIMA DATATA 11.05.2018 E LA SECONDA A SOLLECITO INOLTRATA IN DATA 15.06.2018, AD OGGI NON SI È AVUTO ALCUN RISCONTRO IN MERITO NE CENNO DI RISPOSTA DA PARTE DELLA COMPETENTE AMBASCIATA ED UFFICI CONSOLARI (VEDI DOCUMENTAZIONE RELATIVA ALL'INVIO DELLE PEC E RICEVUTE DI ACCETTAZIONE DELLE STESSE).**

**I titoli di proprietà citati sono allegati alla presente relazione di consulenza tecnica d'ufficio.**

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 27/03/2007), con atto stipulato il 27/03/2007 a firma di Notaio Dr. Andrea Ferrara ai nn. 324611/5126 di repertorio, trascritto il 16/04/2007 a Viterbo ai nn. 4841/6888, in forza di Atto di Compravendita.
Il titolo è riferito solamente a NCEU del Comune di Fabrica di Roma fg.12 particella n°35 sub.4 graffata con la particella n°50 sub.4.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita ( fino al 27/03/2007), con atto stipulato il 17/06/1993 a firma di Notaio Dr. Antonio Verde ai nn. 12843/5807 di repertorio, trascritto il 22/06/1993 a Viterbo ai nn. 6345/7950, in forza di Atto di Compravendita.
Il titolo è riferito solamente a NCEU del Comune di Fabrica di Roma fg.12 particella n°35 sub.4 graffata con la particella n°50 sub.4..
Ex particelle nn°35 sub.1 e 50 sub.1 del foglio n°12.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

**PER QUANTO ATTIENE GLI ACCERTAMENTI DI CARATTERE URBANISTICO SI RIPORTA E RIFERISCE QUANTO SEGUE.**

- **AL FINE DI REPERIRE OGNI UTILE DOCUMENTAZIONE LO SCRIVENTE HA PRELIMINARMENTE INOLTRATO A MEZZO PEC AL IL COMUNE DI FABRICA DI ROMA, SPECIFICA RICHIESTA PER CONOSCERE L'ESISTENZA DI EVENTUALI PRATICHE EDILIZIE INERENTI L'IMMOBILE SOTTOPOSTO A PIGNORAMENTO -**

**VEDI ALLEGATO). PRESO ATTO CHE LA STESSA AMMINISTRAZIONE NON HA DATO CENNO DI RISPOSTA MA SOLO PROTOCOLLATO L'ISTANZA, SI È RECATO PRESSO L'UFFICIO TECNICO ASSODANDO CHE PER QUANTO ATTIENE LE DIFFORMITÀ EDILIZIE RILEVATE (DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI) NON ESISTONO PRATICHE EDILIZIE NE A NOME DEI DEBITORI NE A NOME DEI PRECEDENTI PROPRIETARI;**

- **PER CIÒ CHE RIGUARDA I LAVORI DI COSTRUZIONE DEL FABBRICATO DI CUI FA PARTE L'UNITÀ IMMOBILIARE SOTTOPOSTA A PIGNORAMENTO (COMPOSTO DA PIÙ UNITÀ ABITATIVE), È STATO ASSODATO CHE LO STESSO RISULTA GRAFICIZZATO SULLE MAPPE DEL NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO ISTITUITO TRA GLI ANNI 1939 E 1941 (CONDIZIONE CHE PERMETTE DI SOSTENERE CHE IL MEDESIMO È STATO EDIFICATO PRIMA DEL 1942 SE SI CONSIDERA CHE TALI ELABORATI SONO STATI REDATTI SU BASE AEREOFOTOGRAMMETRICA NEL 1941 RESTITUENDO CON MAGGIOR PRECISIONE LE RAPPRESENTAZIONI CARTOGRAFICHE DEL CATASTO PONTIFICIO). OLTRETUTTO LA SUA UBICAZIONE (COLLOCATA ALL'INTERNO DEL CENTRO STORICO) ED ANCHE LE SUE CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE, DANNO CONFERMA E SUPPORTO A QUESTA OSSERVAZIONE. NON ESISTONO PERALTRO NEGLI ARCHIVI COMUNALI REGISTRI INERENTI OGNI INTERVENTO EDILIZIO ATTESO E CONSIDERATO CHE IL COMUNE DI FABRICA DI ROMA HA ADOTTATO IL SUO PRIMO STRUMENTO URBANISTICO NEL 1971 (PIANO DI FABBRICAZIONE).**

# 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

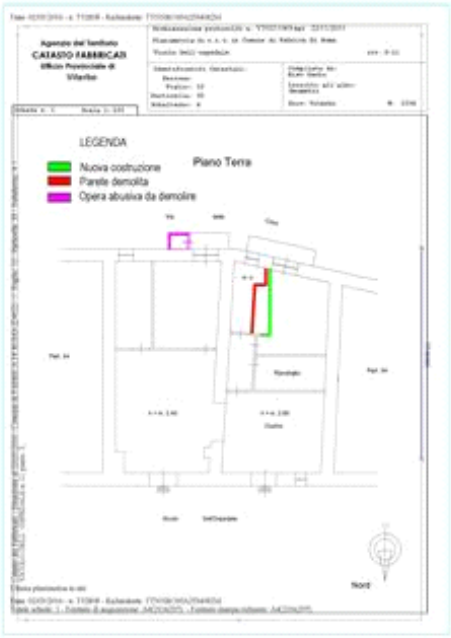
### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa conformazione planimetrica del servizio igienico messa in atto mediante la demolizione di un preesistente tramezzo (quello che lo delimita dalla vicina camera da letto), e susseguente ricostruzione in posizione differente e tale da rendere maggiore la superficie utile (vedi schema allegato). Oltre a ciò è stata rilevata la parziale tamponatura di uno dei due balconi a livello. Più esattamente è stato ricavato un piccolo ripostiglio di circa mq. 1,00 ubicato sul lato sinistro. Tale manufatto non è sanabile e pertanto nella valutazione che segue è stata computata l'incidenza della sua demolizione.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Segnalazione Certificata Inizio Attività in Sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Sanzioni, costo delle demolizioni, diritti di segreteria e spese tecniche (onorario professionista): €.2.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30/60 gg




*SCHEMA RAFFIGURAZIONE DIFFORMITA'*

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

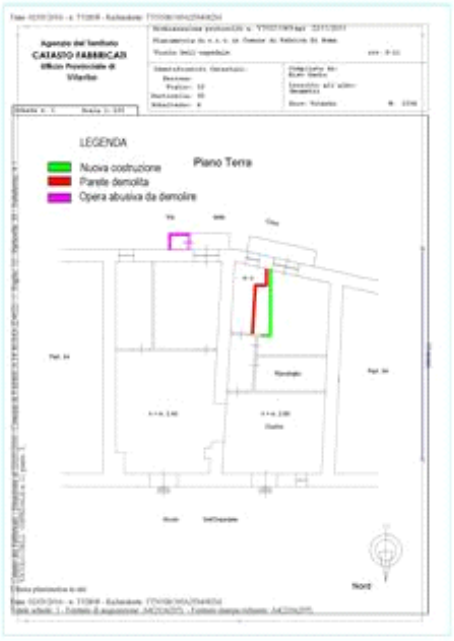
CRITICITÀ: BASSA

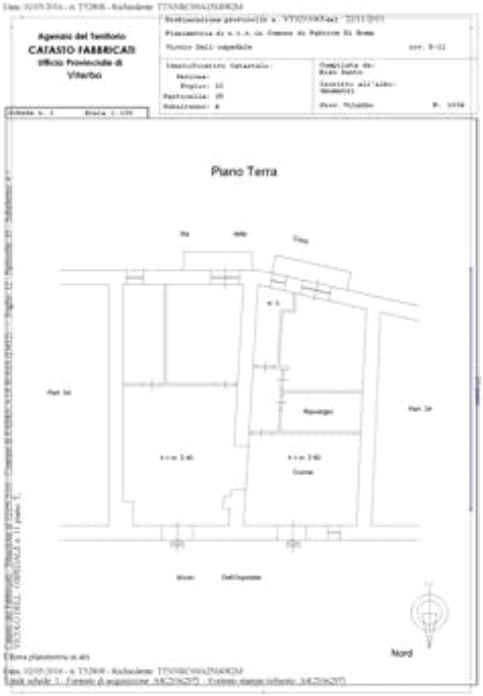
Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa conformazione planimetrica del servizio igienico.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Denuncia di variazione catastale Do.C.Fa.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali e spese tecniche (onorari professionista): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30/60 gg




**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Vedi considerazioni tecniche già enunciate nel giudizio di conformità edilizia.
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Vedi considerazioni tecniche già enunciate nel giudizio di conformità edilizia.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**..
SI ALLEGANO COPIE ATTI DI PROVENIENZA.

BENI IN FABRICA DI ROMA VICOLO DELL'OSPEDALE 9-11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FABRICA DI ROMA Vicolo dell'Ospedale 9-11, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di:

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

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

L'unità immobiliare sottoposta a pignoramento è rappresentata da un'abitazione posta al piano terra di un fabbricato più consistente (edificato in epoca remota e comuque prima del 1942), ubicato all'interno dell'abitato del Comune di Fabrica di Roma. E' raggiungibile percorrendo la SP n° 65 in direzione Faleri fino a giungere il punto in cui dal lato sinistro diparte Viale Jannoni Sebastiani. Dopo aver transitato su quest'ultima si giunge su Piazza della Vittoria dalla quale, sempre sulla sinistra, ha inizio Vicolo dell'Ospedale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di ml.2,60.Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 35 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: Vicolo dell'Ospedale n°9-11, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'Ufficio del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: PARTICELLA 50, STESSA DITTA, VIA DELLA CAVA, PARTICELLA 34 E VICOLO DELL'OSPEDALE.
  La succitata particella è graffata con la n°50 sub.4 dello stesso foglio.
- foglio 12 particella 50 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 0, indirizzo catastale: Vicolo dell'Ospedale n°9-11, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione d'Ufficio del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
  Coerenze: PARTICELLA 35, STESSA DITTA, VIA DELLA CAVA, PARTICELLA 34 E VICOLO DELL'OSPEDALE.
  La succitata particella è graffata con la n°35 sub. 4 dello stesso foglio.

Immobile costruito nel 1942.

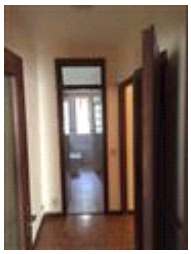
*FOTO ESTERNO*

*FOTO ESTERNO*

*FOTO ESTERNO*

*INGRESSO*

*CUCINA TINELLO*



*DISIMPEGNO ZONA NOTTE/ZONA GIORNO*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Civita Castellana). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

| | |
|---|---|
| municipio | al di sotto della media |
| farmacie | al di sotto della media |
| negozi al dettaglio | al di sotto della media |
| spazi verde | scarso |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | |
|---|---|
| livello di piano: | nella media |
| esposizione: | scarso |
| luminosità: | scarso |
| panoramicità: | molto scarso |
| impianti tecnici: | scarso |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media |

servizi: scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto è composta da un ingresso-soggiorno, cucina, n°2 camere, un servizio igienico, un disimpegno, un ripostiglio (privo di finestra) ed una piccola stanza oltre due balconi a livello con affaccio su Via della Vittoria. In generale le caratteristiche funzionali possono essere così riassunte: l'illuminazione naturale nel complesso conforme alle esigenze abitative, ricambio d'aria normale; dimensione dei vani ordinarie e rientranti entro i canoni delle necessità abitative. I vari ambienti che la compongono sono disposti in maniera canonica ed ordinata. Nella norma il grado di finitura. Gli impianti idrico, elettrico e di riscaldamento costituiscono le dotazioni tecnologiche (che a vista sembrano rispettare le vigenti normative in materia). Complessivamente lo stato di conservazione e manutenzione normale seppur trattasi di immobile non occupato da tempo (oltre ad opere di pulizia necessita di ritinteggiatura interna).

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* Porte ad ante con grate metalliche di protezione realizzati in Alluminio e vetri — nella media

*infissi esterni:* Porte finestre e finestre ad ante realizzati in Alluminio e vetri — nella media

*infissi interni:* Porte ad un battente realizzati in legno tamburato — nella media

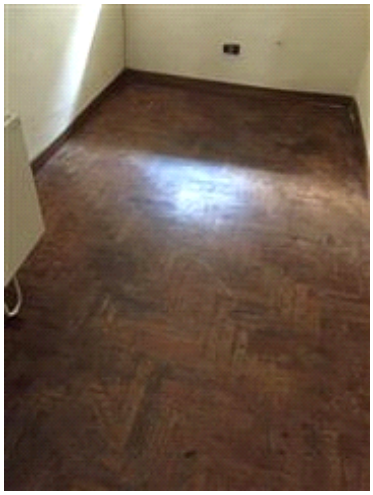
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica, graniglia oltre laminato in legno — nella media

*rivestimento interno:* posto in Vano bagno e cucina realizzato in Ceramica — nella media

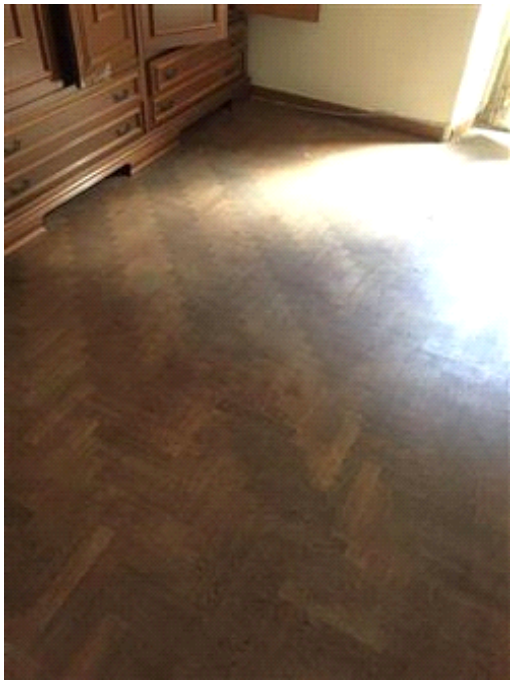
*rivestimento interno:* posto in Soggiorno realizzato in Pareti parte tinteggiate e parte rivestite con doghe di legno — nella media

*protezioni infissi esterni:* Grate ad ante realizzate in Ferro — nella media

*SOGGIORNO*



*CAMERA*



*CAMERA*

*DISIMPEGNO*

*CAMERA*

*BAGNO*

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 |
|---|---|---|---|---|---|
| Abitazione | 80,00 | x | 100 % | = | 80,00 |
| **Totale:** | **80,00** | | | | **80,00** |

*SCHEDA CATASTALE ATTUALE*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la sua valutazione applicare il metodo di stima sintetico che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili. Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche. Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare ai parametri VANO UTILE/METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche (quali potrebbero essere ad esempio contratti d'affitto ultranovennali, ecc), e sia il loro valore.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|---|---|---|---|---|---|
| Valore superficie principale: | 80,00 | x | 750,00 | = | **60.000,00** |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.000,00**

# 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile pignorato riferito all'attualità, lo scrivente ritiene pertinente per la sua valutazione applicare il metodo di stima sintetico che deriva dalla comparazione dei valori unitari risultanti dalle più recenti compravendite registrate sul mercato locale per beni simili. Vista e considerata l'attuale instabilità dei prezzi nel commercio immobiliare locale, si ritiene opportuno escludere le valutazioni analitiche. Il metodo di stima così adottato consiste nell'applicare ai parametri VANO UTILE/METRO QUADRATO un valore unitario empiricamente determinato attraverso ponderati raffronti e partendo da prezzi base noti. Più esattamente si tratta di un tipo di quotazione "colloquiale" attraverso la quale si stabilisce e determina il più probabile valore di mercato di un bene, mediante una similitudine più o meno diretta e complessa che prescinde dall'elemento base reddito. Questa valutazione è anche basata su una comparazione razionale con beni immobili dei quali si hanno ben presenti sia le condizioni intrinseche ed estrinseche (quali potrebbero essere ad esempio contratti d'affitto ultranovennali, ecc), e sia il loro valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Viterbo, ufficio del registro di Viterbo, conservatoria dei registri immobiliari di Viterbo, agenzie: Fabrica di Roma, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: Camera di Commercio di Viterbo

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 | 80,00 | 0,00 | 60.000,00 | 60.000,00 |
| | | | | **60.000,00 €** | **60.000,00 €** |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*
L'immobile oggetto di valutazione non è convenientemente divisibile. Per tale ragione iI metodo basilare utilizzato per la ripartizione in lotti della proprietà sottoposta a pignoramento, sono fondati sulla possibilità di dividere gli immobili tenendo conto principalmente delle loro singole caratteristiche, cercando contemporaneamente di configurarli come entità economiche a se stanti capaci cioè di produrre un proprio reddito. La natura dell'immobile ha reso fattibile in questo caso la creazione di unico lotto o quota, che qui di seguito viene descritta e determinata in rapporto del suo aspetto economico, al grado di utilizzo ed alle sue qualità specifiche.

| | |
|---|---|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | **€. 3.300,00** |
| **Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | **€. 56.700,00** |

**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: | **€. 56.700,00** |

data 24/09/2018

il tecnico incaricato
Geometra ENRICO ATTIANI