



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 80/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:

Avv. Denis Bevilacqua

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. David Buiatti**

CF: BTDDVD74A22L424F

con studio in RONCHI DEI LEGIONARI (GO) VIA DANTE, 8/C

telefono: 0481475101

fax: 0481475130

email: david.buiatti@libero.it

PEC: david.buiatti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 80/2021

## LOTTO 1

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

**A** **laboratorio artigianale** a ROMANS D'ISONZO Via De' Claricini snc, frazione Versa, della superficie commerciale di **177,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è stato realizzato in vecchia data e si costituisce in un unico corpo di fabbrica con adiacente un locale ripostiglio (tettoia) sul retro ed una corte di pertinenza, inoltre sorge in adiacenza ad altra proprietà.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso una servitù di passaggio, regolarmente iscritta presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo.

Trattandosi di una vecchia costruzione, il tutto si mantiene in un cattivo stato di manutenzione, anche perchè l'immobile sembra sfitto ed inutilizzato da molto tempo.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 29/3 (catasto fabbricati), sezione urbana C, partita P.T.Web 132, categoria C/3, classe 1, consistenza 121 mq, rendita 137,48 Euro, indirizzo catastale: Via De' Claricini, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>177,73 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 56.467,35</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 56.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/01/2023</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Espletate le opportune indagini presso gli uffici competenti, quali Ufficio Tavolare Regionale, Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti in sopralluogo alla data del 11/01/2023 alla presenza del Custode Giudiziale nominato, si è rilevato che l'immobile risulta libero e trattandosi di un locale ad uso laboratorio, nessun soggetto risiede al suo interno.

Presso l'Agenzia delle Entrate - distretto di Gorizia e distretto di Udine, non è stato reperito alcun contratto di locazione.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Gradisca d'Isonzo, emerge quanto segue:

##### **P.T.WEB 132 DEL C.C. DI VERSA:**

*Foglio A1 - corpo tavolare 1*

p.c.n. 29/3 ente urbano ( da P.T. 682 c.t. 1)

*Foglio A2 - consistenza*

G.T. 2656/2021 - Si trasporta dalla P.T. 682 di questo comune censuario: G.T. 1293/2005

1. Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi e con qualunque mezzo nel tratto "314-310-311-312-110-111-102-a-b-c-314" a favore della p.c.n. 29/3 ed a peso della p.c.n. 29/1.

2. Si rende evidente il diritto di servitù di sporto di linda e di stillicidio e di mantenimento delle vedute esistenti a favore della p.c.n. 29/3 ed a peso della p.c.n. 29/1.

*Foglio B - proprietà*

Si intavola il diritto di proprietà in base ai titoli in atti sub G.N. 454/2006.

*Foglio C - aggravii*

posta 1. G.T. 454/2006 attiva e come meglio sotto riportata;

posta 2. G.T. 1198/2007 diritto di servitù, rimarrà a carico dell'immobile;

posta 3. G.T. 2656/2021 attiva e come meglio sotto riportata.

\* \* \*

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 2.096,00 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in €0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di €200,00 per imposta ipotecaria e catastale; €25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; €71,00 per ogni voltura catastale fabbricati; il tutto come di seguito definito:

- G.T. 454/2006 diritto di ipoteca €200.000,00 x 0,50% = €1.000,00

- G.T. 2656/2021 pignoramento €200.000,00 x 0,50% = €1.000,00

- Diritti tavolari per domanda di intavolazione / cancellazione €25,00

- Voltura catastale fabbricati €71,00

##### **4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:**

###### *4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole:*

servitù: passaggio volontario.

G.T. 1293/2005 1. Si rende evidente il diritto di servitù di passaggio a piedi e con qualunque mezzo nel tratto "314-310-311-312-110-111-102-a-b-c-314" a favore della p.c.n. 29/3 ed a peso della p.c.n. 29/1. 2. Si rende evidente il diritto di servitù di sporto di linda e di stillicidio e di mantenimento delle vedute esistenti a favore della p.c.n. 29/3 ed a peso della p.c.n. 29/1.

servitù: passaggio volontario.

G.T. 1198/2007 - Si intavola il diritto di servitù di passaggio a piedi e con mezzi meccanici in genere lungo la fascia di terreno identificata dalle lettere "a-b-c-d-e-f-g-h-i-l-con a" e dalle quote come da planimetria in scala 1/250 a peso della p.c.n. 29/3 ed a favore della p.c.n. 10/7. In base a: ATTO DI COMPRAVENDITA dd 23/07/2007 NOT. FURLANI rep. 7258, PIANO DI SERVITÙ GEOM. BRINDANI.

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**, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

G.T. 454/2006 - Si intavola il diritto di ipoteca a favore di BANCA ANTONIANA POPOLARE VENETA - S.P.A. per l'importo complessivo di Euro 200.000,00 di cui Euro 100.000,00 per capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo a peso del c.t. 1°. In base a: ATTO DI MUTUO dd 24/03/2006 NOT. ZOTTI rep. 69261 /9102.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

G.T. 2656/2021 - Si annota il pignoramento immobiliare promosso da SIENA N.P.L. 2018 S.R.L. con sede a ROMA (RM) per l'esazione del credito come da titolo, a peso della p.c.n. 29/3. In base a: ATTO DI PIGNORAMENTO CRON. N. 2510 UFFICIALE GIUDIZIARIO NOTIFICATO IN dd 08/09/2021.

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 insolte alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un contesto condominiale, pertanto non esistono bilanci condominiali e conseguenti ripartizioni per i singoli enti.

Si evidenzia inoltre che non esistono cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

In base alle ricerche fatte presso l'Ufficio Tributi del Comune si è riscontrato che per l'immobile l'IMU ammonta a circa € 155,00 annui, così come si evince dalla documentazione rilasciata. Si segnala inoltre che dal 2018 ad oggi non risulta più effettuato alcun versamento da parte della proprietà. In relazione al suddetto immobile TASI e TARI non erano dovute

ma ad oggi la stessa è ancora in fase di rilascio, pertanto il sottoscritto di riserva di comunicare quanto prima l'importo e di segnalare eventuali insoluti.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

L'Esecutato risulta legittimamente autorizzato al possesso del bene immobiliare in seguito al contratto di compravendita.

Inoltre il bene risulta pignorato per intero in ragione della proprietà.

#### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 24/03/2006), con atto stipulato il 24/03/2006 a firma di Notaio Pietro Zotti ai nn. 69260/9101 di repertorio

#### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 22/08/2005 fino al 24/03/2006)

### **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Romans d'Isonzo, sono state reperite le seguenti pratiche edilizie.

Ai sensi della L. 47/1985 e successive modifiche, all'interno dell'immobile sono state eseguite opere in difformità rispetto a quanto autorizzato con le pratiche edilizie in atti, infatti sono state rimosse due delle tre tettoie precedentemente condonate, pertanto sarà da predisporre nuova pratica edilizia presso il Comune di competenza, previo accordo con l'amministrazione comunale, successivamente si dovrà aggiornare la documentazione catastale terreni e fabbricati.

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza edilizia N. **614/1972**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento di una falegnameria esistente, presentata il 10/07/1972 con il n. 2886 di protocollo, rilasciata il 11/08/1972, agibilità del 07/05/1973 con il n. 1719 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **440/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento del locale artigianale e realizzazione di nuove tettoie attaccate al fabbricato principale, presentata il 30/09/1986 con il n. 4763/86 di protocollo, rilasciata il 24/01/2001 con il n. 875 di protocollo.

L'autorizzazione in sanatoria risulta rilasciata ma non è stata richiesta l'agibilità così come previsto dalla normativa vigente L.R. 19/2009 s.m.i.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE N. 41 AL P.R.G.C., l'immobile ricade in zona B: Zona residenziale urbanizzata saturo e di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 17. - Z.t.o. B: Zona residenziale urbanizzata saturo e di completamento.

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera VARIANTE N. 41 AL P.R.G.C., l'immobile ricade in zona E/6: Zona d'interesse agricolo. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 32. - Z.t.o. E/6: Zona d'interesse agricolo

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Il sottoscritto ha riscontrato conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione del bene, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**

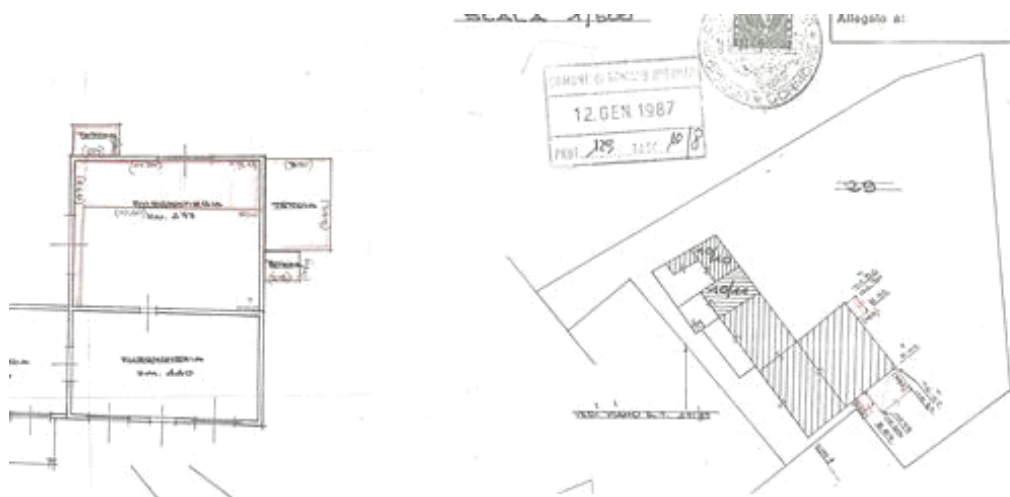
Sono state rilevate le seguenti difformità: sono state demolite due delle tre tettoie condonate con

P.E. 440/86, pertanto sarà da presentare nuova pratica edilizia presso il Comune di competenza con successiva richiesta di nuovo certificato di agibilità completo della documentazione già presente in atti, il tutto previo accordo con l'amministrazione comunale. E' esclusa la redazione degli elaborati inerenti le strutture e gli impianti tecnologici in quanto all'epoca della richiesta del condono edilizio non venivano richiesti ed allegati.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi oneri di presentazione e sanzioni): €2.000,00



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: dal condono edilizio P.E. 440/86 depositato in Comune risultano essere state condonate anche tre tettoie poste in adiacenza al fabbricato principale. Sulle planimetrie catastali fatte nel 2005 e sulla mappa catastale risultano indicate solamente due tettoie. Sul posto, invece, risulta presente solo una tettoia posta sul retro. In ragione di ciò, sarà necessario predisporre nuovo aggiornamento della mappa catastale con procedura PREGEO e variazione della planimetria catastale mediante procedura DOCFA.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche (esclusi oneri di presentazione e sanzioni): €2.000,00



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

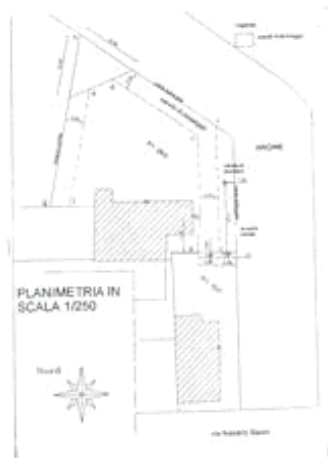
Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: sul posto risulta ben evidente che la p.c. 29/3 viene attraversata con automezzi in limiti differenti da quelli indicati invece nella servitù di passaggio G.T. 1198/2007 sopra descritta, sarà quindi opportuno ripristinare o individuare le delimitazioni della servitù iscritta.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche per ripristino confini e delimitazioni: €2.000,00



BENI IN ROMANS D'ISONZO VIA DE' CLARICINI SNC, FRAZIONE VERSA

## LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

**laboratorio artigianale** a ROMANS D'ISONZO Via De' Claricini snc, frazione Versa, della superficie commerciale di **177,73** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Il fabbricato è stato realizzato in vecchia data e si costituisce in un unico corpo di fabbrica con adiacente un locale ripostiglio (tettoia) sul retro ed una corte di pertinenza, inoltre sorge in adiacenza ad altra proprietà.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso una servitù di passaggio, regolarmente iscritta presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo.

Trattandosi di una vecchia costruzione, il tutto si mantiene in un cattivo stato di manutenzione, anche perchè l'immobile sembra sfritto ed inutilizzato da molto tempo.

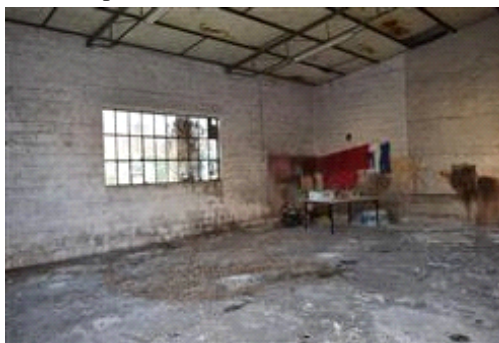
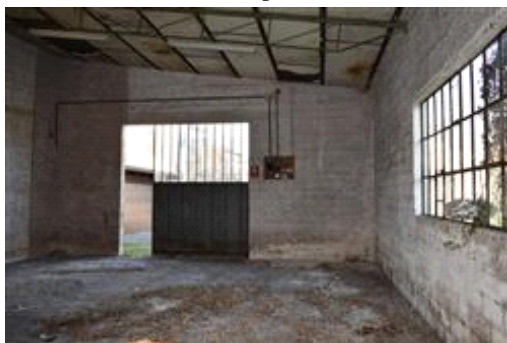
Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 29/3 (catasto fabbricati), sezione urbana C, partita P.T.Web 132, categoria C/3, classe 1, consistenza 121 mq, rendita 137,48 Euro, indirizzo catastale: Via De' Claricini, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono provincia di Gorizia). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene oggetto della presente Esecuzione Immobiliare è ubicato in una zona edificata periferica del Comune di Romans d'Isonzo, più precisamente sorge in via De' Claricini nella località di Versa.

Il fabbricato è stato realizzato in vecchia data e non è stato recentemente sottoposto ad opere di manutenzione. Lo stesso è posto in aderenza ad altra proprietà e si compone di un unico corpo di fabbrica con adiacente un ripostiglio (tettoia), circondato sui tre restanti lati dalla corte di pertinenza.

L'accesso alla proprietà avviene attraverso una servitù di passaggio, regolarmente iscritta presso l'Ufficio Tavolare di Gradisca d'Isonzo.

Trattandosi di una vecchia costruzione, il tutto si mantiene in un cattivo stato di manutenzione, anche perchè l'immobile sembra sfitto ed inutilizzato da molto tempo.

Nello specifico, il laboratorio risulta costituito da un unico ampio locale di mq. 103,40 con altezza media di ml. 5,00. Sul retro della costruzione sorge una struttura adibita a ripostiglio (tettoia) di mq. 21,65 ed altezza media pari a ml. 2,25. La corte di pertinenza di circa mq. 635,00 risulta lasciata a verde con alberature miste ad altezza media.

Sulla planimetria catastale risultano riportati due ripostigli, collocati rispettivamente sul lato sinistro e sul retro della costruzione principale, pertanto come già segnalato sarà necessario redigere nuova variazione catastale e sarà da presentare una nuova pratica edilizia.

Si fa presente che le superfici sono state tutte desunte dalla documentazione reperita, quali progetto di realizzazione, condono edilizio e planimetrie catastali.

Le caratteristiche principali dell'immobile sono:

Strutture principali: fondazioni e travi in cemento armato, fabbricato accessorio adibito a ripostiglio (tettoia) con struttura in legno e ferro, rete metallica a chiusura del perimetro. Murature perimetrali



in blocchi di cemento o similare tipo poroton. Solaio di copertura con struttura principale in tralicci di ferro, copertura in onduline prefabbricate probabilmente in eternit, parzialmente isolata verso l'interno, parte in legno ed onduline per il fabbricato accessorio. Copertura del tetto principale con unica falda e punti luce in plexiglass. Intonaci parzialmente esistenti, presente leggera spruzzatura di malta di calce sulle pareti principali. Pavimentazione in cemento liscio. Serramenti esterni per porte e finestre in ferro in parte vetrati. Impianto elettrico parzialmente presente ma presumibilmente non funzionante. L'impianto idrico e fognario: non dotato. Altri impianti presenti: nessuno.

Non risulta presente alcuna recinzione, la proprietà risulta parzialmente delimitata da recinti appartenenti ai fondi limitrofi, l'accesso all'immobile avviene da altra proprietà tramite servitù di passaggio. Inoltre la stessa proprietà oggetto di pignoramento è attraversata da servitù di passaggio a favore delle proprietà limitrofe, ma da quanto visibile sul posto, il transito dei veicoli autorizzati, non rispetta i confini definiti sul piano di servitù registrato.

La corte di pertinenza risulta per lo più lasciata a verde con alberatura e medio fusto.

Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, non è stato possibile reperire la dichiarazione di conformità degli impianti né l'Attestato o Certificato di Qualificazione Energetica.

L'immobile risulta essere in un basso stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo economico.

#### CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Laboratorio	103,40	x	100 %	=	103,40
Ripostiglio	21,65	x	50 %	=	10,83
Corte di pertinenza	635,00	x	10 %	=	63,50
<b>Totale:</b>	<b>760,05</b>				<b>177,73</b>



#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale “Borsino Immobiliare FIAIP” e dell’Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall’Agenzia dell’Entrate, tenuto conto quindi dell’ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell’immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il seguente prezzo unitario medio di €560,00 per la superficie calpestabile del laboratorio, € 280,00 per la superficie calpestabile del ripostiglio e € 15,00 per la superficie calpestabile della corte, pertanto:

laboratorio mq. 103,40 x €/mq. 560,00 = €57.904,00

ripostiglio mq. 21,65 x €/mq. 280,00 = €6.062,00

corte mq. 635,00 x €/mq. 15,00 = €9.525,00

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **73.491,00**

##### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 73.491,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 73.491,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'unità immobiliare, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture dell'immobile, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia e Udine, conservatoria dei registri immobiliari di Gradisca d'Isonzo, ufficio tecnico di Romans d'Isonzo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP

### 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	laboratorio artigianale	177,73	0,00	73.491,00	73.491,00
				<b>73.491,00 €</b>	<b>73.491,00 €</b>

#### *Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Sulla base delle caratteristiche dell'immobile soggetto a pignoramento e alla dimensioni dello stesso, il sottoscritto ritiene che la realtà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Riduzione del <b>15%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€ 11.023,65</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€ 6.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 56.467,35</b>

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del <b>0%</b> 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:	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€ 467,35</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 56.000,00</b>

data 20/01/2023

il tecnico incaricato  
Geom. David Buiatti