



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

108/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG s.r.l. - Udine

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Perito Giovanni Battista DE PRATO

CF:DPRGNN78D19L195A

con studio in OVARO (UD) VIA PEDRADA 1

telefono: 0039043367487

email: giovanni@studiodoprato.it

PEC: giovannibattista.deprato@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 108/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a UDINE via Del Bon 165, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio al cui interno si trova l'appartamento oggetto della stima, è un edificio a due piani fuori terra che comprende anche un piccolo sottostante scantinato. L'immobile è posto lungo una via pubblica in un quartiere non lontano dal centro. L'appartamento comprende la porzione verso Nord con la sottostante porzione di scantinato in angolo Nord-Ovest. Dispone di una piccola area di proprietà esclusiva a lato delle pareti Nord e Ovest ed altra in comune in lato opposto. La citata porzione di area esclusiva risulta recintata con muretto e soprastante inferriata. Un cancello consente l'ingresso dirimpetto al portone di ingresso dell'appartamento. La demolizione di alcuni tramezzi ha eliminato il vano corridoio/ingresso costituendo un unico vano giorno comprendente anche il vano pranzo e soggiorno indicati nelle planimetrie catastali e di progetto. Da questi si accede ora direttamente alla cucina in lato Sud e in lato Est a una camera, oltre che da un angolo disimpegno al vano servizi ed altra camera. Le rifiniture sono quelle classiche e cioè intonaci al civile, pavimenti in prefinito, porte in legno tamburate, finestre in metallo finto legno con tapparelle esterne, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica nel vano servizi. Impianto elettrico sotto traccia ed impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni e acqua calda; l'impianto è alimentato a metano. Come anticipato, sottostante l'angolo Nord-Ovest, si trova una piccola cantina alla quale si accede tramite una scala esterna in facciata Ovest. Tale vano, ora modificato rispetto al disegno di progetto e planimetria catastale, risulta in proprietà indivisa con l'appartamento di terzi distinto con il sub8 dello stesso mappale 1305. L'edificio nel suo complesso risulta costituito da due blocchi leggermente sfalsati tra loro, entrambi costituiti da due piani fuori terra con copertura a padiglione e manto di tegole. Esternamente l'intero edificio risulta ben rifinito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT e S, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1305 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Del Bon, 165, piano: P.T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da acquisto

Coerenze: Il P.T. comprendente la corte di pertinenza esclusiva, il tutto distinto con il m.1305 sub1, confina a Ovest con l'immobile distinto con il m.1304, a Nord con via pubblica, a Est con la porzione di corte comune distinta con il sub7, a Sud ancora il sub7 e con i sub6 e sub8. La cantina al Piano Scantinato confina a Ovest e Nord con la corte esclusiva facente parte del m.1305 sub1, a Est e Sud con l'interrato sottostante il sub1. La citata corte comune distinta con il sub.7 confina a Nord con via pubblica e con l'immobile disintinto con il sub1, a Est con gli immobili distinti con i m.2447 e 2446, a Sud con quelli distinti con i m.1305 sub 9 e sub4. a Ovest con l'immobile distinto con il m.1305 sub1 e sub6.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel -67 ristrutturato nel 1981.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 54.975,00
Data della valutazione:	29/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

A seguito della richiesta inoltrata all'Agenzia delle Entrate circa l'eventuale esistenza di contratti di locazione dell'immobile in esecuzione, l'Ufficio, con comunicazione del 31/07/2023 segnala che "non risultano contratti di locazione attivi per gli immobili in oggetto".

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** attiva, stipulata il 21/01/2019 a firma di Notaio BORDON Matteo ai nn. 7082/5778 di repertorio, iscritta il 12/02/2019 a UDINE ai nn. 4115/479, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 127.750,00.

Importo capitale: 73.000.

Durata ipoteca: 30 anni mesi 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/04/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario UD ai nn. 1232/2023 di repertorio, trascritta il 16/05/2023 a UDINE ai nn. 11971/9327, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario

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
Millesimi condominiali:	come determinati dall'art. 1117 del c.c.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

E' rispettato il principio di continuità delle trascrizioni. Non è emersa la costituzione di un fondo patrimoniale.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/01/2019), con atto stipulato il 21/01/2019 a firma di Notaio BORDON Matteo ai nn. 7081/5777 di repertorio, registrato il 08/02/2019 a Udine ai nn. 1907 serie 1T, trascritto il 12/02/2019 a UDINE ai nn. 4114/3101.

Nella vendita si dichiara che sono compresi tutti i connessi diritti, gli accessori, le accessioni e le pertinenze, nonché la quota proporzionale sulle parti comuni dell'edificio così come determinato dall'art.1117 c.c. Si riscontra in particolare che nell'Atto di C/V viene indicato che il fabbricato è stato edificato ante '67 senza citare la Concessione Edilizia rilasciata in data 21/05/1982 che autorizzava il ricavo del secondo alloggio.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/1990 fino al 30/12/1999), con atto stipulato il 02/08/1990 a firma di Notaio AMODIO Paolo Alberto ai nn. 80136 di repertorio, trascritto il 10/08/1990 a UDINE ai nn. 17313/12588

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 02/08/1990 fino al 30/12/1999), con atto stipulato il 02/08/1990 a firma di Notaio AMODIO Paolo Alberto ai nn. 80136 di repertorio, trascritto il 10/08/1990 a UDINE ai nn. 17313/12588

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/1999 fino al 25/08/2014), registrato il 13/01/2001 a Udine ai nn. 63/1542, trascritto il 03/03/2001 a UDINE ai nn. 6566/4831.

Erede, unitamente alla madre, risultava il figlio del defunto che rinunciava all'eredità; Tribunale di Udine in data 29/03/2000 rep. n.907/2000 registrata a Udine il 05/04/2000 al n.1003. In tal modo, la madre già proprietaria della restante quota di 1/2, diventava unica proprietaria dell'immobile in oggetto.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 25/08/2014

fino al 21/01/2019), registrato il 31/12/2018 a UDINE ai nn. 3590/9990, trascritto il 12/11/2019 a UDINE ai nn. 30052/21759.

Alla Denuncia sopraelencata seguiva quella integrativa per errata indicazione della data di decesso in data 21/01/2019 e registrata al n.38 del Vol. 9990, trascritta quindi a Udine il 04/02/2020 ai nn.2600/1963. L'erede accettava l'eredità che veniva trascritta a Udine il 20/03/2019 ai nn.7771/5733.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Come già riportato nel capitolo Giudizi di Conformità, la situazione edilizia e catastale non risulta corrispondente alla situazione riscontrata in occasione del sopralluogo. In particolare si segnala che è stata constatata l'avvenuta demolizione di murature interne, ma non è stato possibile verificare se questo intervento abbia compromesso strutturalmente l'edificio nel suo complesso. In ogni caso, salva la necessità di adeguata indagine e verifica strutturale da parte di un tecnico abilitato, si è provveduto a quantificare il possibile costo di un ripristino per garantire la sicurezza strutturale dell'immobile e il ripristino alla conformità edilizia, posto che tale circostanza andrà necessariamente a incidere sul valore finale di stima. L'importo preventivato è da considerarsi indicativo in quanto dovrà essere più esattamente calcolato dal tecnico abilitato alla verifica strutturale.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Approvazione edilizia **N. 21/81** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione fabbricato unifamiliare con ricavo di un secondo alloggio, presentata il 16/01/1981 con il n. 1563 di protocollo, rilasciata il 21/05/1982 con il n. 21/81 di protocollo.

Non rilevato nel fascicolo del comune il Certificato di Agibilità. N.B. Nell'Atto notarile del 21/01/2019, successivo quindi alla sopracitata ristrutturazione, si dichiarava che "l'immobile oggetto del presente atto che di esso è parte, sono stati edificati anteriormente al 1° settembre 1967 inoltre che in relazione a detti immobili non sono state apportate modifiche che avrebbero richiesto il rilascio di ulteriori licenze, concessioni ed autorizzazioni, che non è mai stato adottato alcuno dei provvedimenti sanzionatori indicati nell'articolo di legge 47/85." CON L'ACCESSO AGLI ATTI AL COMUNE RISULTA COMUNQUE, A SEGUITO DI ISTANZA DEL 16/01/181, APPROVATA LA RISTRUTTURAZIONE DI UN FABBRICATO UNIFAMILIARE CON RICAPO DI UN SECONDO ALLOGGIO, COME SOPRA RIPORTATO.

Comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera asseverata. Art.16 bis, L.R.11 novembre 2009, n.19 **N. DE/135.4.2019**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di manutenzione straordinaria...ivi compresi quelli per frazionamento, presentata il 01/03/2019 con il n. PG/E 0024797 di protocollo.

La descrizione lavori riporta: Levigatura pavimenti - Piastrellatura sala, cucina e bagno - sostituzione serramenti e porta d'ingresso - pitturazione pareti e soffitti,

Comunicazione di inizio lavori attività edilizia libera asseverata. Art.16 bis, L.R.11 novembre 2009, n.19 **N. PG/E 0091498**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Interventi di manutenzione straordinaria: Costruzione parete divisoria in cantina, presentata il 30/07/2019 con il n. PG/E 0091498 di protocollo.

Fine lavori presentata il 06/11/2019 prot.PG/E 01129930

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Relativamente agli obblighi in materia di prestazione energetica degli edifici si ritiene di precisare che, all'art.3 dell'Atto di C/V del 21/01/2019 si riporta "di aver ricevuto, in relazione all'abitazione l'attestato di prestazione energetica, che in originale si allega al presente atto sotto la lettera "B";

Inoltre, all'art.8 "con riferimento agli impianti di cui all'art. 1, D.M. 22 gennaio 2008 n.37,la parte alienante garantisce la parte acquirente circa la conformità di detti impianti alla normativa in materia di sicurezza vigente all'epoca in cui detti impianti sono stati realizzati".

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità:

- Demolizione di muri interni e tamponamento finestra camera in facciata Est, rispetto al progetto del 1982 (normativa di riferimento: vigente)

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

Costi di regolarizzazione e/o ripristino €30.000,00:

- Ricostruzione della situazione strutturale iniziale e/o intervento sostitutivo, previo indagini, verifiche, prove sui materiali, calcoli e pratica strutturale da parte di professionista abilitato e pratica edilizia in sanatoria (zona soggiorno - piano terra);
- Ripristino apertura finestrata o regolarizzazione mediante pratica in sanatoria da parte di professionista abilitato (zona soggiorno - piano terra);
- Ricostruzione della situazione strutturale iniziale e/o intervento sostitutivo, previo indagini, verifiche, prove sui materiali, calcoli e pratica strutturale da parte di professionista abilitato e pratica edilizia in sanatoria (cantina - piano interrato);

Tempi necessari per la regolarizzazione: 7/8 mesi

Questa situazione è riferita a una regolarizzazione edilizia ma anche strutturale dell'edificio.

Essendo stati demoliti dei muri interni e, non potendo verificare se trattasi di muratura portante per l'assenza di disegni strutturali e/o elementi edilizi che giustifichino comunque il rispetto della sicurezza strutturale, il sottoscritto perito ritiene necessario il ripristino della situazione iniziale o comunque un eventuale intervento strutturale sostitutivo previa verifica da parte di un professionista abilitato con la presentazione anche della pratica edilizia in sanatoria per la sua regolarizzazione edilizia. Inoltre, riguardo il tamponamento della finestra, o la stessa verrà ripristinata oppure sarà da presentare la pratica edilizia in sanatoria per la sua regolarizzazione edilizia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: non esatta corrispondenza della situazione attuale alla planimetria catastale agli atti (normativa di riferimento: vigente)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione della pratica Catastale DOCEFA previa stesura planimetria e conseguente Elaborato planimetrico con Elenco subalterni: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a non corrispondenza della planimetria ed elaborato planimetrico.

Oltre alla non esatta corrispondenza della planimetria allo stato attuale dell'immobile, nella planimetria stessa il piano interrato (cantina) risulterebbe di esclusiva proprietà della ditta esecutata

nel mentre nell'elaborato planimetrico, il piano interrato viene indicato come sub1-8 e quindi in comune con l'appartamento del piano 1° distinto questo con il sub 8 dello stesso m.1305. Anche il relativo elenco dei subalterni non riporta chiaramente la proprietà del citato scantinato in quanto il sub1 riporterebbe il solo Piano T e non anche il S1 indicato questo unitamente al sub8 (1-S1-T). A suffragare la comproprietà dello scantinato risultano le stesse Planimetrie riguardanti gli immobili distinti con i sub1 (dell'esecutata) e sub8 (di terzi) che riportano entrambe le stesse piante dello scantinato. In occasione della eventuale regolarizzazione della situazione planimetrica catastale, sarà il caso di valutare la possibilità di definire meglio la situazione segnalata.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: vigente)

L'immobile risulta ..

Non verificabile la conformità alle attuali normative

BENI IN UDINE VIA DEL BON 165

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a UDINE via Del Bon 165, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'edificio al cui interno si trova l'appartamento oggetto della stima, è un edificio a due piani fuori terra che comprende anche un piccolo sottostante scantinato. L'immobile è posto lungo una via pubblica in un quartiere non lontano dal centro. L'appartamento comprende la porzione verso Nord con la sottostante porzione di scantinato in angolo Nord-Ovest. Dispone di una piccola area di proprietà esclusiva a lato delle pareti Nord e Ovest ed altra in comune in lato opposto. La citata porzione di area esclusiva risulta recintata con muretto e soprastante inferriata, Un cancello consente l'ingresso dirimpetto al portone di ingresso dell'appartamento. La demolizione di alcuni tramezzi ha eliminato il vano corridoio/ingresso costituendo un unico vano giorno comprendente anche il vano pranzo e soggiorno indicati nelle planimetrie catastali e di progetto. Da questi si accede ora direttamente alla cucina in lato Sud e in lato Est a una camera, oltre che da un angolo disimpegno al vano servizi ed altra camera. Le rifiniture sono quelle classiche e cioè intonaci al civile, pavimenti in prefinito, porte in legno tamburate, finestre in metallo finto legno con tapparelle esterne, pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica nel vano servizi. Impianto elettrico sotto traccia ed impianto di riscaldamento autonomo a termosifoni e acqua calda; l'impianto è alimentato a metano. Come anticipato, sottostante l'angolo Nord-Ovest, si trova una piccola cantina alla quale si accede tramite una scala esterna in facciata Ovest. Tale vano, ora modificato rispetto al disegno di progetto e planimetria catastale, risulta in proprietà indivisa con l'appartamento di terzi distinto con il sub8 dello stesso mappale 1305. L'edificio nel suo complesso risulta costituito da due blocchi leggermente sfalsati tra loro, entrambi costituiti da due piani fuori terra con copertura a padiglione e manto di tegole. Esternamente l'intero edificio risulta ben rifinito.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PT e S, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 1305 sub. 1 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Del Bon, 165, piano: P.T., intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da acquisto

Coerenze: Il P.T. comprendente la corte di pertinenza esclusiva, il tutto distinto con il m.1305 sub1, confina a Ovest con l'immobile distinto con il m.1304, a Nord con via pubblica, a Est con la porzione di corte comune distinta con il sub7, a Sud ancora il sub7 e con i sub6 e sub8. La cantina al Piano Scantinato confina a Ovest e Nord con la corte esclusiva facente parte del m.1305 sub1, a Est e Sud con l'interrato sottostante il sub1. La citata corte comune distinta con il sub.7 confina a Nord con via pubblica e con l'immobile disitinto con il sub1, a Est con gli immobili distinti con i m.2447 e 2446, a Sud con quelli distinti con i m.1305 sub 9 e sub4. a Ovest con l'immobile distinto con il m.1305 sub1 e sub6.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel -67 ristrutturato nel 1981.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:



Vista esterna dalla via pubblica



Vista esterna dalla via pubblica



Soggiorno



Sala pranzo

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
Piano Terra adibito ad abitazione	97,00	x	100 %	=	97,00
Scantinato ad uso cantina	16,00	x	40 %	=	6,40
Corte di pertinenza	115,00	x	10 %	=	11,50
Corte comune	70,00	x	3 %	=	2,10
Totale:	298,00				117,00



Planimetria dello Stato di Fatto (riscontrato nel sopralluogo)

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 117,00 x 900,00 = **105.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 105.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 105.300,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata eseguita assumendo come riferimento le quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate per l'anno 2023 semestre 2, comparandole anche con il prezzo pattuito nel contratto di c/v dell'immobile, il tempo trascorso e quindi la vetustà. Per quanto sinteticamente premesso e, in considerazione della data di costruzione dell'immobile, dello stato di manutenzione rilevato in sede di sopralluogo, dell'ubicazione e dell'esposizione, viene determinato il valore di €.900/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di UDINE, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate Tabelle OMI, ed inoltre: CONTRATTO DI C/V

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	117,00	0,00	105.300,00	105.300,00
				105.300,00 €	105.300,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 32.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.300,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 25% 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:	€. 18.325,00
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:	€. 54.975,00

data 29/03/2024

il tecnico incaricato
Perito Giovanni Battista DE PRATO



Firmato digitalmente da:
De Prato Giovanni Battista
Firmato il 29/03/2024 12:32
Seriale Certificato: 2419657
Valido dal 08/05/2013 al 08/05/2026
InfoCamere Qualified Electronic Signature CA

Coveg S.r.l. - www.viguardine.it