



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 50/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
MAINARDI FOOD S.R.L.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
dott.ssa Martina PONZIN

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIUSEPPE GIOVINAZZO**

CF:GVNGPP65P27E098Z  
con studio in GORIZIA (GO) via P. A. Codelli n. 3  
telefono: 0481532340  
email: gi.tre@tiscali.it  
PEC: giuseppe.giovinazzo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 50/2019

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a MONFALCONE via Francesco Petrarca 81/B, della superficie commerciale di **84,65** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento posto al primo piano con cantina al piano terra, del fabbricato sito in Monfalcone, via F. Petrarca n° 81/B, occupato dalla famiglia dell'attuale proprietario.

L'edificio in condominio di sei piani fuori terra, eretto sulla p.c. .1096, del quale fa parte l'appartamento, è composto da venti alloggi, venti cantine e quindici posti auto.

Il bene è ubicato nella zona periferica di Monfalcone, in una zona caratterizzata da edifici residenziali prevalentemente condominiali.

I sistemi di costruzione del fabbricato sono quelli tradizionali dell'epoca in cui è stato edificato: intelaiatura di calcestruzzo armato, murature di tamponamento in blocchi di laterizio, solai di interpiano e del tetto in laterocemento; esternamente il fabbricato, è intonacato e tinteggiato.

Gli impianti tecnologici in dotazione per gli usi comuni sono quello citofonico, di illuminazione delle scale comuni, idrico, di antenna TV, dell'ascensore e di fognatura dinamica.

L'accesso al fabbricato, avviene dalla via G. Del Ben, al piano interrato si trovano le cantine e le rimesse, mentre ai piani superiori si trovano gli alloggi.

Il fabbricato isolato è con cortile condominiale in parte recintato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella .1096 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO PETRARCA, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Corpo Tavolare 1° Unità Condominiale costituita da abitazione e cantina al primo piano della casa costruita sulla p.c. .1096 in P.T.M. 2021 marcata "3" in arancione nel piano sub. G.T. 3112/87 con 47,50/1000 i.p. del c.t. 1° in P.T. 2021 e con 5947,50/400000 i.p. della p.c. 77/1 in P.T. 1893
- C.C. SAN POLO particella edificiale .1096 foglio 7 P.M. 2021 partita tavolare 2024, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.

**A.1** cantina, composto da vano cantina.

**B** cortile comune ad altri fabbricati a MONFALCONE via Francesco Petrarca 81/B, della superficie commerciale di **4.265,00** mq per la quota di 59475/8000000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi del cortile comune a quattro fabbricati condominiali

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 77/1 (catasto terreni), qualita/classe improduttivo, superficie 4265, indirizzo catastale: via F. Petrarca, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. SAN POLO particella 77/1 foglio 7 partita tavolare 1893, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	4.349,65 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,53 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 43.071,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.400,00
Data della valutazione:	12/12/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
L'immobile è occupato dalla famiglia del debitore.

## 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 18/07/2007 a firma di not. Marrocco G.N. 3885/2007 di repertorio, intavolata il 02/08/2007 a Monfalcone G.N. 3885/2007, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Contratto di mutuo d.d. 18/07/2007 Rep. 35713/8914 not. Marrocco.

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Sulla base del contratto di mutuo dd. 18.07.2007 rep. 35713 not. Marrocco, si intavola il diritto d'ipoteca a favore della Friulcassa S.p.A. Cassa di Risparmio Regionale con sede in Gorizia per la complessiva somma di € 220.000,00 di cui € 110.000,00 di capitale, a peso del c.t. 1° della P.T. 2024 di san Polo e relative p.i.

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

pignoramento, intavolata il 06/02/2018 a Monfalcone G.N. 428/2018, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare n. 1841 Cron..

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare n. 1841 Cron. del Tribunale di Gorizia, si annota il pignoramento immobiliare promosso dal Condominio GIULIA B3 di Monfalcone per la somma di € 3.488,72 e successive occorrenze, a peso del c.t. 1° della P.T. 2024 di San Polo e relative p.i.

pignoramento, intavolata il 19/06/2019 a Monfalcone G.N. 2976/2019, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di Pignoramento Immobiliare n. 682 Cron..

Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare n. 682 Cron. del Tribunale di Gorizia, si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla MAINARDI FOOD s.r.l. con sede a Ronchi dei Legionari, a peso di 1/2 p.i. del c.t. 1° e relative p.i. di iscritta ragione di \*\*\* 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:	<b>€. 672,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€. 3.188,97</b>
Millesimi condominiali:	<b>47,50/1.000</b>

Ulteriori avvertenze:

Le spese condominiali annue spettanti all'alloggio esecutato, comprensive di assicurazione, amministratore, luce delle parti condominiali, pulizia delle parti condominiali, amministrative e spese di ordinaria manutenzione, sono le seguenti:

spese condominiali consuntivo esercizi precedenti insoluti	€.	2.616,97.-
spese condominiali consuntivo esercizio 2022	€.	672,00.-

Alla data del 14/11/2022 risultano versate € 100,00, pertanto la quota insoluta ammonta ad € 3.188,97

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 18/07/2007), con atto stipulato il 18/07/2007 a firma di not. MARROCCO G.N. 3884/2007 di repertorio, intavolato il 02/08/2007 a Monfalcone G.N. 3884/2007

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 (dal 18/07/2007), con atto stipulato il 18/07/2007 a firma di not. MARROCCO G.N. 3884/2007 di repertorio, intavolato il 02/08/2007 a Monfalcone G.N. 3884/2007

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

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

Concessione Edilizia **N. 1775/86** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un nuovo edificio per 20 alloggi., presentata il 14/04/1986 con il n. 9168/86 10.11.2 di protocollo, rilasciata il 27/06/1986 con il n. 9165/86 10.11.2 di protocollo, agibilità del 31/07/1991 con il n. 9168/86 di protocollo.

Autorizzazione di Variante alla Concessione Edilizia prot. 9168/86 10.11.2 del 16/11/1987

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 - Residenziale Estensiva. Norme tecniche di attuazione ed indici: Zona territoriale omogenea "B" Nella zona territoriale omogenea B sono comprese le aree totalmente o quasi totalmente edificate a fini prevalentemente residenziali. In esse sono ammessi interventi edilizi diretti, così come previsto dalle Norme tecniche di attuazione del PURG. Costruzioni accessorie: In tutte le zone B è consentita la realizzazione di nuove costruzioni accessorie connesse con la funzione residenziale. Nel caso di nuove edificazioni dovranno preferirsi costruzioni accessorie interrato o seminterrato o a contatto con l'edificio principale. Per gli edifici residenziali esistenti al 21.07.1997 è consentita, per ogni singolo alloggio, la realizzazione di costruzioni accessorie in deroga ai parametri previsti per le singole zone omogenee, fino ad un massimo di 20 mq. di superficie utile o di 50 mc di volumetria e comunque di altezza massima non superiore a 2,80 ml. In ogni caso andranno detratti dalle possibilità edificatorie di cui sopra eventuali interventi realizzati in deroga con normativa analoga del presente piano o di precedenti strumenti urbanistici. Tali costruzioni dovranno essere realizzate nel rispetto di quanto previsto dal Codice Civile per quanto riguarda le distanze minime tra le costruzioni. In ogni caso sono vietati i box metallici. Le zone omogenee B sono suddivise nelle seguenti sottozone: Zona B4 Le nuove costruzioni e gli ampliamenti dovranno rispettare i seguenti parametri: - indice fabbricabilità fondiario: mc/mq. 1,5; - altezza massima: ml. 9,50; - distanza dai confini: ml. 5, fatta eccezione per i confini laterali dove è consentito edificare anche a confine; - distanza tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti: ml. 10; - distanza dalle strade: ml. 5. Le aree scoperte per la quota eccedente il fabbisogno di parcheggi privati nella misura prevista dalle norme vigenti, dovranno essere sistemate a prato o giardino. Prescrizioni particolari per gli edifici "di particolare interesse" Per gli edifici di cui al precedente articolo 9 inseriti nella zona "B4", i relativi progetti edilizi dovranno essere completati da una relazione di indagine sulle caratteristiche architettoniche, ambientali e storiche dell'edificio. A seguito della relazione di cui sopra sarà possibile individuare il complesso di opere necessarie alla conservazione e valorizzazione dell'edificio, o complesso di edifici, distinguendo le modalità di intervento per le singole parti componenti. Sono consentiti esclusivamente gli interventi fino alla ristrutturazione edilizia con esclusione della demolizione e ricostruzione. Previa rimozione di ogni superfetazione e aggiunta incongrua eventualmente presente, è ammessa la ricostruzione del volume dei fabbricati di pertinenza esistenti sul lotto purché tale intervento sia compreso in un progetto organico di riqualificazione delle aree di pertinenza. Sono in ogni caso vietate le sopraelevazioni. Qualora dall'indagine di cui al precedente comma 8.4.3.1. si evidenzi un valore architettonico esclusivamente per le parti dell'edificio visibili dalle pubbliche vie, oppure si evidenzi l'assenza di un valore architettonico per queste parti di edificio, nonché si ravvisi la necessità di riqualificare le altre parti dell'edificio, solo per le parti da riqualificare e/o da adeguare, sono consentite le modifiche volumetriche di cui all'art. 26 delle presenti NN.TT.AA. commi da 1 a 6, purché le caratteristiche del progetto si armonizzino con gli elementi di pregio dell'edificio.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN MONFALCONE VIA FRANCESCO PETRARCA 81/B

## **APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MONFALCONE via Francesco Petrarca 81/B, della superficie commerciale di **84,65** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di un appartamento posto al primo piano con cantina al piano terra, del fabbricato sito in Monfalcone, via F. Petrarca n° 81/B, occupato dalla famiglia dell'attuale proprietario.

L'edificio in condominio di sei piani fuori terra, eretto sulla p.c. .1096, del quale fa parte l'appartamento, è composto da venti alloggi, venti cantine e quindici posti auto.

Il bene è ubicato nella zona periferica di Monfalcone, in una zona caratterizzata da edifici residenziali prevalentemente condominiali.

I sistemi di costruzione del fabbricato sono quelli tradizionali dell'epoca in cui è stato edificato: intelaiatura di calcestruzzo armato, murature di tamponamento in blocchi di laterizio, solai di interpiano e del tetto in laterocemento; esternamente il fabbricato, é intonacato e tinteggiato.

Gli impianti tecnologici in dotazione per gli usi comuni sono quello citofonico, di illuminazione delle scale comuni, idrico, di antenna TV, dell'ascensore e di fognatura dinamica.

L'accesso al fabbricato, avviene dalla via G. Del Ben, al piano interrato si trovano le cantine e le rimesse, mentre ai piani superiori si trovano gli alloggi.

Il fabbricato isolato è con cortile condominiale in parte recintato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2,70 mt..Identificazione catastale:

- foglio 7 particella .1096 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana B, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 582,31 Euro, indirizzo catastale: VIA FRANCESCO PETRARCA, piano: T - 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Corpo Tavolare 1° Unità Condominiale costituita da abitazione e cantina al primo piano della casa costruita sulla p.c. .1096 in P.T.M. 2021 marcata "3" in arancione nel piano sub. G.T. 3112/87 con 47,50/1000 i.p. del c.t. 1° in P.T. 2021 e con 5947,50/400000 i.p. della p.c. 77/1 in P.T. 1893
- C.C. SAN POLO particella edificiale .1096 foglio 7 P.M. 2021 partita tavolare 2024, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1987.



#### 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

farmacie  
ospedale



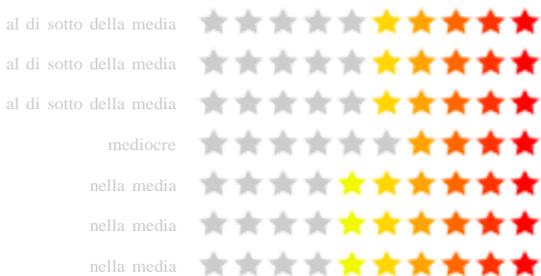
#### COLLEGAMENTI

aeroporto  
autostrada  
ferrovia



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al primo piano, al quale si accede dal vano scala condominiale con ascensore, occupa una superficie abitabile netta di circa 75 mq., ha un'altezza utile di mt. 2,70, ed è composto da: un ingresso di mq. 6, un disimpegno di mq. 3, un soggiorno di mq. 19 dal quale si accede ad una terrazza di mq. 7, una cucina di mq. 9, una camera di mq. 16, una camera di mq. 11, un ripostiglio di mq. 2 ed un bagno di mq. 6 (tutte le superfici arrotondate, desunte dalla planimetria catastale si intendono come utili calpestabili).

Le rifiniture interne dell'abitazione sono le seguenti: suddivisioni interne con pareti in laterizio forato intonacate e rivestite con piastrelle di ceramica nell'angolo cottura e nel bagno, tinteggiate a calce in tutti gli altri vani.

Le pavimentazioni sono in piastrelle di ceramica in tutti i vani all'infuori delle camere da letto dove sono in listoni di legno.

I serramenti esterni sono in alluminio anodizzato con avvolgibili in PVC. Le porte interne sono in legno tamburato, mentre la porta d'ingresso è in legno massello.

L'appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori e di impianto di condizionamento.

Al piano terra si trova una cantina con pavimento in piastrelle di ceramica e muri intonacati, dotata di porta d'accesso in ferro.

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	82,50	x	100 %	=	82,50
terrazza	6,52	x	33 %	=	2,15
<b>Totale:</b>	<b>89,02</b>				<b>84,65</b>

#### ACCESSORI:

**cantina**, composto da vano cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
	2,10	x	25 %	=	0,53
<b>Totale:</b>	<b>2,10</b>				<b>0,53</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare un valore unitario si farà riferimento ai valori ufficiali dell'Agenzia delle Entrate riferiti alla tipologia in oggetto, ed alle recenti compravendite di beni di analoghe caratteristiche avvenute recentemente nella zona, applicando successivamente un coefficiente correttivo in funzione dell'età, qualità e stato conservativo.

Riferimento valori unitari: O.M.I. - Banca dati delle quotazioni immobiliari

Stato conservativo Normale (min. € 850,00 max. € 1.250,00)

Riferimento compravendite di beni simili

Stato conservativo Normale (min. € 910,00 max. € 1.500,00)

Valore al mq. assunto dall'Esperto Stimatore: € 1.100,00 x 0,95 (in base alle condizioni di manutenzione dell'alloggio) = € 1.050,00 (arrotondati)

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 84,65 x 1.050,00 = **88.884,18**

Valore superficie accessori: 0,53 x 1.050,00 = 551,25  
89.435,43

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 89.435,43

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 44.717,72

BENI IN MONFALCONE VIA FRANCESCO PETRARCA 81/B

## CORTILE COMUNE AD ALTRI FABBRICATI

DI CUI AL PUNTO B

**cortile comune ad altri fabbricati** a MONFALCONE via Francesco Petrarca 81/B, della superficie commerciale di **4.265,00** mq per la quota di 59475/8000000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi del cortile comune a quattro fabbricati condominiali

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 77/1 (catasto terreni), qualita/classe improduttivo, superficie 4265, indirizzo catastale: via F. Petrarca, piano: Terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. SAN POLO particella 77/1 foglio 7 partita tavolare 1893, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie

buono 

ospedale

al di sopra della media 

COLLEGAMENTI

aeroporto

ottimo 

autostrada

buono 

ferrovia

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

cortile condominiale	4.265,00	x	100 %	=	4.265,00
<b>Totale:</b>	<b>4.265,00</b>				<b>4.265,00</b>

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **20.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 148,69**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Gorizia Territorio, ufficio del registro di Agenzia delle Entrate di Monfalcone, conservatoria dei registri immobiliari di Ufficio Tavolare di Monfalcone, ufficio tecnico di Comune di Monfalcone, agenzie: della Provincia di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI banca dati quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Osservatorio FVG FIAIP e Colleghi Geometri ed Agenti Immobiliari che operano nel campo delle valutazioni

### 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	84,65	0,53	89.435,43	44.717,72
	cortile				
B	comune ad altri fabbricati	4.265,00	0,00	20.000,00	148,69
				<b>109.435,43 €</b>	<b>44.866,40 €</b>

Riduzione del <b>2%</b> per la vendita di una sola quota dell'immobile:	<b>€. 897,33</b>
<i>Giudizio di comoda divisibilità della quota:</i> Non è possibile frazionare l'immobile	
Riduzione del <b>2%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 897,33</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 43.071,75</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>20%</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>€. 8.614,35</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>€. 57,40</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>€. 34.400,00</b>

data 12/12/2022

il tecnico incaricato  
GIUSEPPE GIOVINAZZO