



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BERICA ABS 3 SRL

DEBITORE:

***** DATO OSCURATO *****

GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Corrado Vellani

CF:VLLCRD68E24L424I

con studio in CORMONS (GO) VIA BANCARIA 17

telefono: 040370016

fax: 040370061

email: studiovellani@studiovellani.it

PEC: corrado.vellani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **compendio costituito da fabbricati collabenti** a MOSSA VIA CAMPOSANTO 1, della superficie commerciale di **1.618,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

P.T. WEB 418 C.C. DI MOSSA

p.c.n. 86/5 fabbricati rurali e corte

p.c.n. 86/6 fabbricati rurali e orto

p.c.n. 86/8 orto

p.c.n. 89/2 orto

p.c.n. 90/3 fabbricato rurale e corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di /.Identificazione catastale:

- C.C. MOSSA particella edificiale 86/6 foglio 6 sub. 1 partita tavolare P.T.W 418, categoria C/2, classe 2, consistenza 652 mq, rendita 841,82 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CAMPOSANTO 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MOSSA particella edificiale 86/6 foglio 6 sub. 2 partita tavolare P.T.W. 418, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 74,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CAMPOSANTO 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MOSSA particella edificiale 86/5 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CAMPOSANTO 4-6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MOSSA particella edificiale 90/3 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, categoria C/2, classe 2, consistenza 215 mq, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CAMPOSANTO 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MOSSA particella 86/8 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, qualità classe ORTI CL. 3, superficie 255, reddito dominicale 3,0300, reddito agrario 1,9800, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MOSSA particella 89/2 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, qualità classe ORTI CL 3, superficie 79, reddito dominicale 0,9400, reddito agrario 0,6100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MOSSA particella 86/6 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, qualità classe ENTE URBANO, superficie 614
- C.C. MOSSA particella 86/5 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, qualità classe ENTE URBANO, superficie 350
- C.C. MOSSA particella 90/3 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, qualità classe ENTE URBANO, superficie 320

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, / piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	1.618,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.600,00
Data della valutazione:	19/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'Agenzia delle Entrate ha comunicato che per i beni oggetto di pignoramento non ci sono contratti d'affitto in essere.

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**, intavolata il 19/07/2013 G.N. 1528, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 92000.

Importo capitale: 46000.

Pres. 19/07/2013 GN 1528/2013 Si intavola il diritto di ipoteca a favore della BANCA POPOLARE DI VICENZA S.C.P.A. con sede a VICENZA (VI) per l'importo complessivo di Euro 92.000,00 di cui Euro 46.000,00 di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t. 1°.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, intavolata il 31/01/2023 G.N. 364, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Si annota il pignoramento immobiliare promosso dalla BERICA ABS 3 S.R.L. con sede a VICENZA (VI) per l'esazione del credito di Euro 22.470,75 oltre successive occorrenze a peso del c.t. 1°.

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
Ulteriori avvertenze:	
Terreni edificabili con sopraeretti fabbricati, alcuni già crollati, altri da demolire per il riutilizzo del terreno.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 17/11/2003).
Pres. 31/01/2023 GN 364/2023 Si intavola il diritto di proprietà a nome di: *** DATO OSCURATO *** con 1/1 p.i. In base ai titoli in atti sub GG.NN. 1728/2003 - 1436/2006

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 17/11/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **39/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE CORPO DI FABBRICA E FIENILE.

IL PROGETTO REPERITO RAPPRESENTA SOLO PARZIALMENTE LA SAGOMA DELL'IMMOBILE COME OGGI RISCONTRABILE E RELATIVO ALLA P.C. 86/6

CONDONO EDILIZIO - AUTORIZZAZIONE IN SANATORIA N. **78/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA DI UN MAGAZZINO, presentata il 28/03/1986 con il n. 1072 di protocollo, rilasciata il 09/02/1999 con il n. 85 di protocollo.

IL CONDONO EDILIZIO SI RIFERISCE ALLA P.C. 90/3

CONDONO EDILIZIO N. **77/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SANATORIA DI UNA SERRA, presentata il 28/03/1986 con il n. 1072 di protocollo, rilasciata il 09/02/1996 con il n. 84 di protocollo.

LA SANATORIA SI RIFERISCE ALLA P.C. 86/5

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1 - residenziale urbanizzata satura. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 15 - ZONA OMOGENEA B/1: residenziale urbanizzata satura con possibilità di adeguamento igienico-funzionale degli alloggi. Comprende i complessi edilizi di origine rurale e residenziale di formazione meno recente e le loro aree di pertinenza. In tale zona il P.R.G.C. si attua con interventi diretti nei limiti e secondo le modalità stabilite ai successivi commi del presente articolo. In modo particolare sono ammessi i seguenti tipi di

interventi: manutenzione ordinaria e straordinaria; restauro e risanamento conservativo; ristrutturazione edilizia (intesa anche come demolizione e ricostruzione con recupero della volumetria demolita); ampliamento (esclusivamente per adeguamento igienico-funzionale degli alloggi nei limiti di cui all'art. 39); demolizione senza ricostruzione di costruzioni accessorie fatiscenti e prive di valore ambientale; costruzione di annessi nei limiti ammessi dal presente articolo. Gli ampliamenti per adeguamento igienico-funzionale vengono ammessi a condizione che non alterino le caratteristiche tipologiche ed architettoniche degli edifici più significativi. Nel caso di edifici costituiti da più di due alloggi sovrapposti, gli ampliamenti sono concessi soltanto sulla base di un progetto unitario riferito alla totalità dell'edificio a meno che non riguardino la costruzione di autorimesse, centrali termiche, depositi attrezzi, ecc. che potranno, invece, essere realizzati separatamente. Relativamente agli interventi di ricostruzione a seguito di demolizione (classificati di ristrutturazione edilizia) il progetto edilizio dovrà motivatamente distinguere gli edifici e/o i corpi di fabbrica principali dai fabbricati accessori e/o dalle superfetazioni. Edifici e/o corpi di fabbrica principali esistenti determineranno sul lotto una sagoma (delimitata dalla superficie coperta come definita nell'Allegato Unico) che, nella ricostruzione, dovrà essere riproposta con la stessa ubicazione planimetrica. La citata sagoma potrà essere ingrandita solamente per localizzare i volumi in ampliamento eventualmente ammessi e/o quelli derivanti dal recupero della volumetria dei fabbricati accessori e/o delle superfetazioni demolite (volumi che saranno intesi di nuova costruzione agli effetti della verifica delle distanze). La costruzione o ricostruzione di tettoie è ammessa fino al raggiungimento del rapporto fra la superficie da queste coperta e la superficie fondiaria del lotto di pertinenza urbanistica pari al 20%. e comunque non superiore a mq. 100. Con intervento diretto l'indice fondiario non potrà comunque superare il limite massimo di $I_f = 4$ mc./mq. neanche in conseguenza dell'utilizzo dell'ampliamento di cui all'art. 39 delle presenti norme. Prescrizioni edilizie ed urbanistiche particolari: Per tutti gli interventi dovranno essere rispettate le prescrizioni e le norme, di seguito riportate, riguardanti anche caratteristiche e modalità costruttive particolari. Gli edifici che allo stato di fatto non risultino avere tali caratteristiche edilizie e che siano oggetto di intervento che superi la semplice manutenzione edilizia, devono essere adeguati ad esse. [1] Nell'ambito degli interventi di ampliamento e ristrutturazione edilizia, nonché restauro e risanamento conservativo, devono essere demolite le costruzioni accessorie fatiscenti prive di valore ambientale in aderenza o anche separate dall'edificio principale. I volumi demoliti potranno essere riutilizzati per gli ampliamenti dell'edificio principale anche in aggiunta a quelli concedibili per adeguamento igienico-funzionale. [2] L'altezza massima degli edifici non potrà superare quella degli edifici preesistenti e/o circostanti. E' pertanto ammessa, ridistribuendo la volumetria esistente e/o utilizzando l'ampliamento di cui al successivo art. 39, la sopraelevazione di un edificio principale fino a raggiungere l'altezza maggiore fra quelle degli edifici eretti sui lotti dell'isolato in cui questo è ricompreso. E' ammessa inoltre la sopraelevazione, sempre dell'edificio principale, anche superando quella degli edifici preesistenti e circostanti nel solo caso in cui, prevedendo comunque il mantenimento del numero originario di piani abitati, non sia altrimenti possibile adeguarne le altezze di piano alle minime di legge. In quest'ultimo caso l'altezza sarà comunque limitata dal non poter superare per le falde la pendenza media di quelle degli edifici limitrofi ed un'altezza del cordolo perimetrale su cui impostare queste ultime, misurata dall'estradosso dell'ultimo solaio piano, che non potrà superare il valore necessario per motivi strutturali e comunque non superiore a cm. 40. Gli ampliamenti per sopraelevazione del corpo di fabbrica principale, qualora ammissibili e realizzati nel rispetto degli ingombri planimetrici dell'edificio esistente, rispetteranno le norme del Codice Civile sulle distanze fra edifici oltre a quelle di cui al successivo punto [5]. Nel caso di interventi di ristrutturazione comportanti la demolizione e ricostruzione di edifici, gli stessi potranno essere ricostruiti sullo stesso sedime del fabbricato precedente. [3] Nei casi di ristrutturazione e/o ampliamento con nuova superficie coperta gli edifici o porzioni degli stessi andranno posizionati planimetricamente nel lotto rispettando la distanza minima dai confini pari a m. 5,00 riducibili al

minimo di Codice Civile subordinatamente al consenso del confinante, fatta eccezione per la distanza dai confini stradali dove gli edifici potranno mantenere gli allineamenti preesistenti e fatta eccezione per quanto ammesso dal successivo punto. [4] Per gli ampliamenti di edifici abitativi esistenti (o comunque destinati al soggiorno temporaneo di persone quali studi professionali, uffici, ecc) si dovrà rispettare la distanza minima assoluta di ml. 10 tra pareti finestrate e pareti di edifici antistanti. [5] Lungo il filo stradale della viabilità urbana principale gli edifici dovranno di norma rispettare gli allineamenti preesistenti. [6] In tutti i casi di interventi edilizi che eccedano la manutenzione edilizia e che riguardino l'involucro esterno degli edifici, devono essere rispettate le seguenti prescrizioni relative alle caratteristiche costruttive e decorative da adottare: - i fori relativi alle finestrate sulle facciate lungo la viabilità pubblica dovranno obbligatoriamente essere realizzati prevedendo che la dimensione in altezza prevalga su quella in larghezza; - le vetrine commerciali dovranno di norma avere dimensioni in larghezza pari alla dimensione corrispondente delle forature dei piani superiori oppure conservare gli allineamenti verticali con queste, e la dimensione massima in altezza potrà corrispondere anche all'altezza netta interna del pianterreno. Portoni e androni carrai esistenti e di pregio ambientale devono venire recuperati. - gli infissi esterni saranno in legno naturale o verniciato; possono essere ammessi serramenti con struttura in lega leggera o metallo preverniciati o in materiale plastico purché si armonizzino con l'architettura della facciata dell'edificio. L'Ufficio tecnico comunale potrà richiedere una campionatura dei serramenti da porre in opera onde valutarne l'autorizzabilità; - le imposte oscuranti saranno del tipo ad oscuro, ad una o più ante, in legno naturale o verniciato. Sono ammessi oscuranti con struttura in lega leggera preverniciata o in materiale plastico, purché si armonizzino con l'architettura della facciata dell'edificio. L'Ufficio tecnico comunale potrà richiedere una campionatura dei serramenti da porre in opera onde valutarne l'autorizzabilità; - lungo il filo stradale della viabilità pubblica sono ammesse, esclusivamente per le vetrine commerciali, tende retrattili di protezione di larghezza non superiore a quella del prospiciente marciapiede. - le pareti perimetrali esterne dei fabbricati dovranno essere intonacate al civile con tinte a calce o ad impasto. E' vietato l'impiego di materiali ceramici per rivestimento di pareti perimetrali esterne degli edifici. Eventuali rivestimenti per formare zoccolature, di altezza complessiva non superiore a cm. 70, saranno possibili esclusivamente in pietra naturale o artificiale non levigata. Sono ammesse invece zoccolature in piastrelle ceramiche per formare battiscopa per altezza non superiore a cm. 15. - i tetti dovranno essere a falda, capanna o padiglione e dovranno rispettare le pendenze preesistenti nella zona. Il manto di copertura dovrà essere in tegole di laterizio o di cemento colorate, tipo coppo. Nella zona sono vietate le coperture piane tranne nel caso in cui le stesse siano necessarie per realizzare terrazzi e lastrici solari ubicati allo stesso livello di piani abitabili. Le sporgenze dei tetti (linde) dovranno di norma riproporre i modelli tradizionali con travi in legno a vista squadrate o sagomate, o cornicioni in intonaco sagomato. Le grondaie ed i pluviali dovranno essere del tipo in lamiera zincata preverniciata o in rame naturale. I comignoli dovranno essere costruiti secondo le forme e le dimensioni tradizionali. - è ammessa la costruzione di abbaini del tipo sporgente rispetto alla linea di falda della copertura purché rispecchianti le linee architettoniche tradizionali del luogo e, comunque, con superficie finestrata non superiore a mq. 1,00; - le facciate degli edifici dovranno venire tinteggiate con colori pastello chiari e terre naturali. In tutti i casi il Ufficio tecnico comunale potrà richiedere una campionatura dei colori da porre in opera onde valutarne l'autorizzabilità; - gli annessi dovranno avere struttura portante in muratura intonacata e copertura ad una o più falde. Sono ammessi pilastri in calcestruzzo faccia a vista per porticati e/o tettoie. Il rivestimento di copertura, oltre che in tegole, potrà essere realizzato con lastre ondulate di fibrocemento color coppo. Le strutture metalliche sono ammesse purché non in vista dall'esterno dell'annesso. L'utilizzo del legno a vista è ammesso solo per i ricoveri attrezzi prefabbricati. . **PROBABILE POSSIBILITA' DI DEMOLIZIONE - RICOSTRUZIONE. VEDERE NORME TECNICHE**

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PROGETTO REPERITO SOLO PARZIALMENTE
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

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 MOSSA VIA CAMPOSANTO 1

COMPENDIO COSTITUITO DA FABBRICATI COLLABENTI

DI CUI AL PUNTO A

compendio costituito da fabbricati collabenti a MOSSA VIA CAMPOSANTO 1, della superficie commerciale di **1.618,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
P.T. WEB 418 C.C. DI MOSSA

p.c.n. 86/5 fabbricati rurali e corte

p.c.n. 86/6 fabbricati rurali e orto

p.c.n. 86/8 orto

p.c.n. 89/2 orto

p.c.n. 90/3 fabbricato rurale e corte

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, interno /, scala /, ha un'altezza interna di /.Identificazione catastale:

- C.C. MOSSA particella edificiale 86/6 foglio 6 sub. 1 partita tavolare P.T.W 418, categoria C/2, classe 2, consistenza 652 mq, rendita 841,82 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CAMPOSANTO 1, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MOSSA particella edificiale 86/6 foglio 6 sub. 2 partita tavolare P.T.W. 418, categoria C/6, classe 2, consistenza 39 mq, rendita 74,52 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL

CAMPOSANTO 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

- C.C. MOSSA particella edificiale 86/5 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, categoria C/2, classe 1, consistenza 44 mq, rendita 47,72 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CAMPOSANTO 4-6, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MOSSA particella edificiale 90/3 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, categoria C/2, classe 2, consistenza 215 mq, rendita 277,60 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CAMPOSANTO 1, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MOSSA particella 86/8 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, qualità classe ORTI CL. 3, superficie 255, reddito dominicale 3,0300, reddito agrario 1,9800, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MOSSA particella 89/2 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, qualità classe ORTI CL 3, superficie 79, reddito dominicale 0,9400, reddito agrario 0,6100, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- C.C. MOSSA particella 86/6 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, qualità classe ENTE URBANO, superficie 614
- C.C. MOSSA particella 86/5 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, qualità classe ENTE URBANO, superficie 350
- C.C. MOSSA particella 90/3 foglio 6 partita tavolare P.T.W. 418, qualità classe ENTE URBANO, superficie 320

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, / piano interrato.



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.



COLLEGAMENTI

autobus distante 500 METRI

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il bene in esame risulta ricompreso entro il perimetro del comune di Mossa in via Camposanto civ. 1-4-6.

Trattasi di fabbricati collabenti in completo stato di abbandono. Lo scrivente non è riuscito a visionare completamente tutti gli immobili in quanto la notevole vegetazione ne impediva l'accesso

Gli immobili presenti sono da demolire, sia per poter sfruttare l'edificabilità del suolo in conformità ai dettami del piano regolatore generale, sia per mettere in sicurezza l'area che richiede inoltre una consistente pulizia.

In caso di demolizione, darà necessario attenersi a quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione e relativi vincoli di edificabilità, allegati nella presente relazione.

L'unico immobile che risulta raggiungibile è quello contraddistinto sulla mappa catastale come p.c.n. 86/6, costituito da un fabbricato con struttura in laterocemento edificato su due livelli di piano. Il piano terra risulta visionabile ed è costituito da magazzini mentre il primo piano non risulta accessibile a causa del totale degrado dell'immobile.

Da quanto potuto osservare attraverso la folta vegetazione lo scrivente evidenzia la possibilità della presenza di eternit nel sito, ipoteticamente derivante dal materiale di copertura dei fabbricati (tettoie, magazzini ecc.), materiale in parte già a terra.

L'area complessiva fondiaria si sviluppa su una superficie complessiva di 1618 metri quadrati.

La presente stima viene eseguita "a corpo", come indicato nell'apposito capitolo.

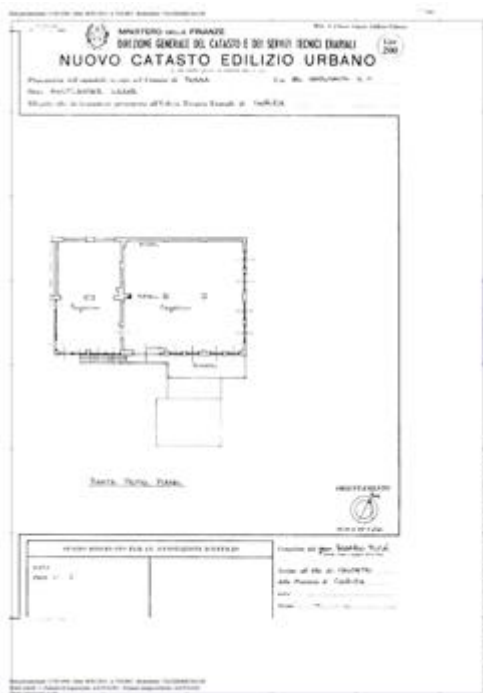


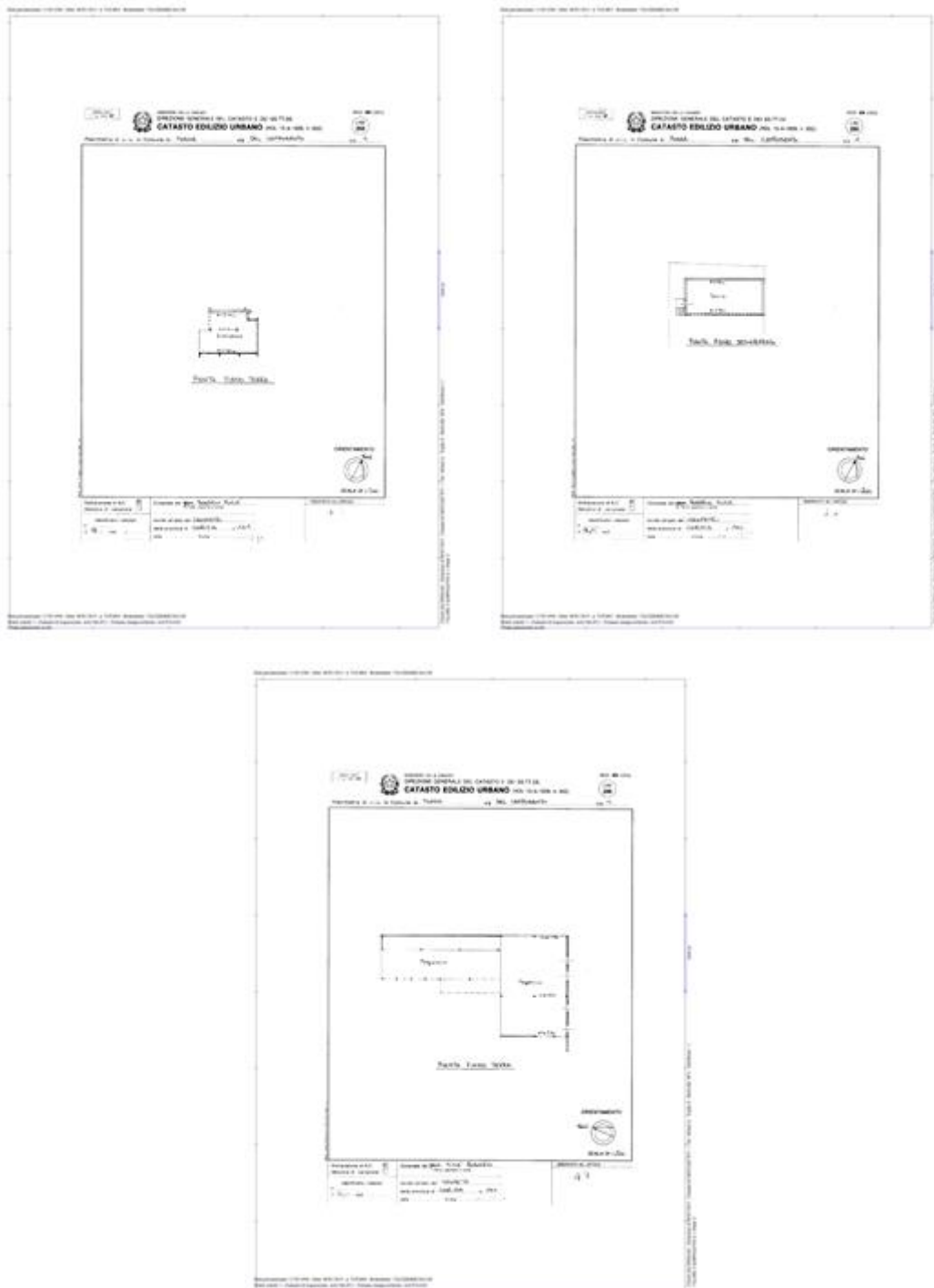
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
terreno con sopraeretti fabbricati collabenti	1.618,00	x	100 %	=	1.618,00
Totale:	1.618,00				1.618,00





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La presente valutazione viene eseguita "a corpo". In zona non sono reperibili beni simili in grado di rispecchiare il valore del bene. Viste le caratteristiche riscontrate e la situazione di collabenza, il valore indicato rispecchia il valore del terreno unitamente ai fabbricati presenti che a parere dello scrivente, sarebbero da demolire per il successivo riutilizzo del terreno, tenuto conto di quanto previsto dalle norme tecniche di attuazione circa la riutilizzazione del terreno.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **97.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 97.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 97.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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
	compendio costituito				
A	da fabbricati collabenti	1.618,00	0,00	97.000,00	97.000,00
				97.000,00 €	97.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 20% 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:	€. 19.400,00
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:	€. 77.600,00

data 19/10/2023

il tecnico incaricato
Corrado Vellani