



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

213/2019

PROCEDURA PROMOSSA DA:
Banca Monte dei Paschi di Siena S.p.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. STEFANO SALES

CUSTODE:
Avv. Alessandra CACCIAPAGLIA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Arch. Pietro Carmine LODEDO

CF:LDDPRC66L16D761C
con studio in FRANCAVILLA FONTANA (BR) Via Vittorio Alfieri n. 15
telefono: 0831819944
fax: 0831844604
email: pietrolodedo@libero.it
PEC: pietrocarmine.lodedo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 213/2019

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Lotto unico

Appartamento a San Vito dei Normanni in Via XXV Luglio posto in edificio condominiale al piano secondo, scala B, interno 3, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 27, particella 1219, subalterno 12, categoria A/3, vani 5,5, rendita di Euro 355,06.

L'immobile è stato realizzato nel 1973 ed è adibito a civile abitazione. L'accesso avviene da scala condominiale. L'appartamento è destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi. Il prospetto principale affaccia su Via XXV Luglio n. 76 con un orientamento sud. L'immobile è stato realizzato da regolare Licenza di Costruzione.

L'altezza interna è di 2,97 mt.

Identificazione catastale:

Unità immobiliare: Catasto Fabbricati - foglio 27, particella 1219, subalterno 12, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale: totale 114 mq totale escluse aree scoperte: 112 mq, rendita di Euro 355,06 - Dati derivanti da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 D.L. 201/2011.

Intestati: per la quota di 1/2 di piena proprietà (***)DATO OSCURATO***) e per la quota di 1/2 di piena proprietà (***)DATO OSCURATO***) - Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 11/05/2007 Compravendita (n. 7237.1/2007).

Coerenze: Confine sud: Via XXV Luglio; Confine Est: Immobile di altra proprietà; Confine Ovest: Immobile di altra proprietà; Confine Nord: Strada privata.

A.1 appartamento.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 116,29 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 73.257,16 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 62.268,59 |
| Data della valutazione: | 01/03/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del secondo sopralluogo l'immobile risulta occupato dai **proprietari**.

L'immobile pignorato in Via Venticinque n. 76, piano secondo, interno 3, scala B a San Vito dei Normanni è occupato dai **debitori eseguiti**.

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:*

ISCRIZIONE CONTRO del 19/05/2007 - Registro Particolare n. 2321 - Registro gener. n. 11219

Ipoteca volontaria attiva, stipulata il 11/05/2007 a firma di Notaio Dott. Ambrosi Giuseppe G.N. 66410/9678 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: Euro 180.000,00.

Importo capitale: Euro 90.000,00. (mutuo fondiario)

Durata ipoteca: 25 anni.

Derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Immobile n. 1 - Comune di San Vito dei Normanni - Catasto Fabbricati: foglio 27 particella 1219 subalterno 12 - Natura: A3 Abitazione di tipo economico - Consistenza: 5,5 vani - Indirizzo: via XXV Luglio n. 76- scala B - piano 2.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

TRASCRIZIONE CONTRO del 04/12/2019 - Registro Particolare n. 17476 - Registro gen. n. 21951

Verbale di Pignoramento immobili registrato il 30/10/2019 con repertorio n. 3417 , intavolata il 04/12/2019 a 21951/17476 , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** 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: | €. 1.420,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'immobile sito in San Vito dei Normanni in Via XXV Luglio n. 76 al 2° piano, interno 3, scala B, di vani 5,5, distinto in Catasto Fabbricati con foglio 27, particella 1219, subalterno 12 è pervenuto ai ***DATO OSCURATO*** per la quota pari ad 1/2 ciascuno di piena proprietà in regime di comunione legale dei beni giusto Atto di Compravendita, con atto stipulato il 11/05/2007 a firma di Notaio ***DATO OSCURATO*** ai nn. 66409/9677 di repertorio, trascritto il 19/05/2007 ai nn. 11218/7237 da potere dei ***DATO OSCURATO***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 11/05/2007 a firma di Notaio Dott. Ambrosi Giuseppe ai nn. 66409/9677 di repertorio, trascritto il 19/05/2007 ai nn. 11218/7237

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 11/05/2007 a firma di Notaio Dott. Ambrosi Giuseppe ai nn. 66409/9677 di repertorio, trascritto il 19/05/2007 ai nn. 11218/7237

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 20/06/1974 a firma di Notaio Dott. Alessandri Pasquale, trascritto il 04/07/1974 ai nn. 8450/8036

*** DATO OSCURATO *** per la quota di piena proprietà per 1/2 in regime di comunione legale dei beni, in forza di Atto di Compravendita, con atto stipulato il 20/06/1974 a firma di Notaio Dott. Alessandri Pasquale, trascritto il 04/07/1974 ai nn. 8450/8036

*** DATO OSCURATO ***

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

1. Licenza di Costruzione N. Nulla osta n° 257/B - Registro n° 1565, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di n° 8 palazzine per complessivi 86 appartamenti per uso abitazione siti tra Via Brindisi e Via XXV Luglio, presentata il 8/09/1971 con il n. Pratica n° 257/B - Registro n° 1565 di protocollo, Parere favorevole della Commissione Edilizia in data 22/09/1971, rilasciata il 02/01/1973 con il n. Pratica n° 257/B - Registro n° 1565 di protocollo.

2. Dodici certificati rilasciati dall'Ufficiale Sanitario in data 02/01/1974 con i quali giudica la suddetta abitazione idonea a tutti gli effetti igienici sanitari.

3. Certificato di Collaudo n. 11658 del 03/01/1974 rilasciato dall'Ufficio del Genio Civile di Brindisi.

4. Certificato di Abitabilità del 09/01/1974 - Prot. n. 00090 del 04/01/1974.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le difformità rilevate consistono in lievi modifiche interne.

L'istanza di sanatoria va presentata entro 120 giorni dalla notifica all'aggiudicatario di copia del decreto di trasferimento.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Le difformità sono regolarizzate mediante C.I.L.A. in sanatoria con aggiornamento dello stato di fatto dell'unità immobiliare e pagamento di sanzione amministrativa per omessa comunicazione all'Ufficio Tecnico di San Vito dei Normanni: €1.000,00
- Redazione pratica edilizia previo incarico di tecnico abilitato e rilievo dello stato dei luoghi: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento della planimetria catastale. Lievi differenze: Nello stato di fatto è presente una porta ad arco nell'ingresso/disimpegno in un punto diverso dalla porta dell'ingresso/disimpegno rappresentata nella planimetria catastale. La porta del soggiorno è traslata e più larga. Nello stato di fatto la cucina/tinello è adibita a soggiorno, invece il soggiorno è adibito a cucina/tinello, ma nella planimetria catastale sono invertiti. La porta del bagno è traslata con un piccolo tramezzo all'interno del bagno. La porta che si trovava in planimetria catastale nel disimpegno davanti al ripostiglio ora non risulta nello stato di fatto.

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione della nuova planimetria catastale: €50,00
- Pratica Docfa per aggiornamento planimetria catastale: €300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SAN VITO DEI NORMANNI VIA XXV LUGLIO 76

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Lotto unico

Appartamento a San Vito dei Normanni in Via XXV Luglio posto in edificio condominiale al piano secondo, scala B, interno 3, censito nel N.C.E.U. di detto Comune al foglio 27, particella 1219, subalterno 12, categoria A/3, vani 5,5, rendita di Euro 355,06.

L'immobile è stato realizzato nel 1973 ed è adibito a civile abitazione. L'accesso avviene da scala condominiale. L'appartamento è destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi. Il prospetto principale affaccia su Via XXV Luglio n. 76 con un orientamento sud. L'immobile è stato realizzato da regolare Licenza di Costruzione.

L'altezza interna è di 2,97 mt.

Identificazione catastale:

Unità immobiliare: Catasto Fabbricati - foglio 27, particella 1219, subalterno 12, categoria A/3, classe 3, consistenza vani 5,5, superficie catastale: totale 114 mq totale escluse aree scoperte: 112 mq, rendita di Euro 355,06 - Dati derivanti da Variazione del 28/05/2013 - Superfici art. 14 D.L. 201/2011.

Intestati: per la quota di 1/2 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**) e per la quota di 1/2 di piena proprietà (**DATO OSCURATO**) - Dati derivanti da Istrumento (Atto Pubblico) del 11/05/2007 Compravendita (n. 7237.1/2007).

Coerenze: Confine sud: Via XXV Luglio; Confine Est: Immobile di altra proprietà; Confine Ovest: Immobile di altra proprietà; Confine Nord: Strada privata.



Via XXV Luglio



Via Fra' Giacomo (angolo Via XXV Luglio)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale di San Vito dei Normanni, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale e commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Brindisi - Mesagne - Carovigno - Ostuni - Francavilla Fontana). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. San Vito dei Normanni è un comune del Salento settentrionale nella provincia di Brindisi. Dista

appena 10 km dalla costa adriatica ed adagiata in una grande pianura nell'entroterra. Caratterizzato dal tipico clima mediterraneo, la cittadina è una terra ricca di uliveti, querci, vigne e colture intensive dalle quali si ricavano i principali prodotti dell'enogastronomia salentina. Oltre l'agricoltura prevale anche il turismo in questo offre un patrimonio storico-culturale davvero interessante. Le testimonianze artistiche più importanti sono: la Basilica di Santa Maria della Vittoria (Chiesa Madre), la Chiesa di San Biagio e il Castello Dentice di Frasso.



Ingresso dell'appartamento



Ubicazione - scala 1:1000

SERVIZI

farmacie
asilo nido
scuola elementare
scuola media inferiore
supermercato
negozi al dettaglio
municipio
scuola media superiore
cinema
campo da calcio
biblioteca
palestra
palazzetto dello sport



COLLEGAMENTI

superstrada distante 11 km
ferrovia distante 9 km
autobus distante 0,5 km
aeroporto distante 22 Km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è identificato nel Catasto Fabbricati del Comune di San Vito dei Normanni al Foglio 27 Particella 1219 Subalterno 12. Il fabbricato è ubicato in Via XXV Luglio n. 76 al secondo piano di un palazzina. L'accesso avviene da scala condominiale. E' destinato a civile abitazione e si compone di ingresso, cucina/pranzo, soggiorno, tre camere da letto, bagno, ripostiglio, disimpegno e balconi. Il prospetto principale affaccia su Via XXV Luglio n. 76 con un orientamento sud. L'immobile è stato realizzato da regolare Licenza di Costruzione.

La superficie complessiva coperta residenziale è di mq. 114,18. Invece la superficie non residenziale totale è di mq. 7,03

Le fondazioni sono di tipo a plinti in calcestruzzo armato dosati con quantità di cemento idoneo.

La struttura verticale e portante è costituita da pilastri in c.a..

La struttura orizzontale è costituita da travi in c.a. portanti di tipo RET.

I solai (pavimento e copertura) sono piani del tipo misto in cemento armato latermaglio, travetti precompressi e laterizi. Il lastrico solare risulta ben coibentato e in buone condizioni. Impermeabilizzazione copertura in basole di Cursi.

Le murature perimetrali sono in laterizio da 30 cm..

Le tramezzature sono in laterizi da 10 cm.

Le murature interne dell'appartamento nonché i soffitti, i tramezzi sono rifinite con intonaco civile tradizionale a due strati e pitturazioni.

Le pavimentazioni. La pavimentazione di tutto l'appartamento compreso i balconi è costituito da parquet. Il bagno ha il pavimento in piastrelle in gres porcellanato ed è rivestito con piastrelle di ceramica. Sono presenti tutti i pezzi sanitari. Il rivestimento della scala condominiale è in segati di marmo.

Gli infissi e serramenti. La porta d'ingresso è in legno. Gli infissi esterni in legno di Douglas e verniciate in bianco con tapparelle. Le porte sono in legno mogano con bussole tamburate.

L'impianto idrico-sanitario è composto dalla rete di distribuzione di acqua fredda e calda, sotto forma di impianto sottotraccia, con caldaia murale di produzione istantanea ubicata nella cucina. Caldaia Ferroli a condensazione. Non si riscontrano perdite alla rete di alimentazione.

L'impianto elettrico. L'immobile risulta allacciato alla rete Enel. La fornitura di energia elettrica è distribuita all'interno a mezzo di impianto con adeguato numero di punti luce e prese per ogni ambiente del fabbricato, il tutto secondo le vigenti disposizioni in materia. Interruttore generale GEM 2017 - 230V - 50HZ . OM412.

L'impianto di riscaldamento. Non sono presenti nessun termosifone. Risulta non funzionante.

L'impianto di condizionamento. Sono presenti i ventilconvettori a parete in cucina e nel disimpegno.

CLASSE ENERGETICA:

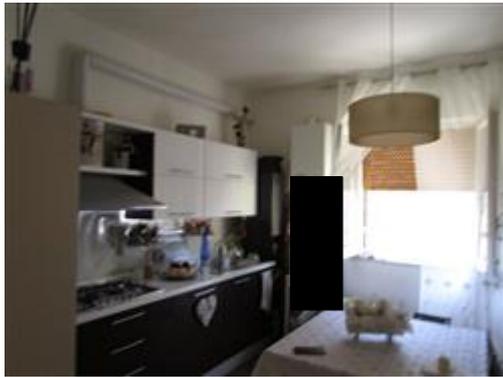


CONSISTENZA:

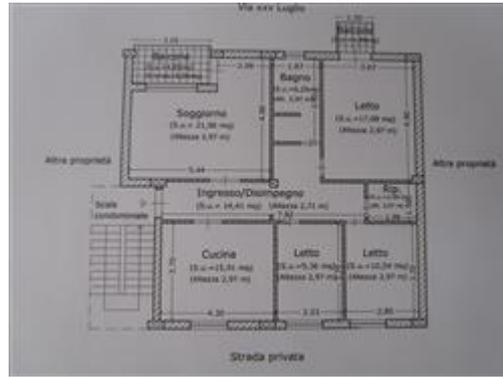
criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Lorda (SIL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-------------------------------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| superficie lorda netta appartamento | 114,18 | x | 100 % | = | 114,18 |
| superficie lorda netta balconi | 7,03 | x | 30 % | = | 2,11 |
| | 0,00 | x | % | = | 0,00 |
| Totale: | 121,21 | | | | 116,29 |



Cucina/pranzo



Rilevo planimetrico dello stato di fatto - scala 1:100

ACCESSORI:

appartamento.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: Massaro Immobiliare

Descrizione: Appartamento secondo piano senza ascensore

Indirizzo: Via Tintoretto

Superfici principali e secondarie: 112

Superfici accessorie:

Prezzo: 83.000,00 pari a 741,07 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Tecno Property - Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento al terzo piano senza ascensore

Indirizzo: Via XXV Luglio s.n.c.

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 434,78 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Appartamento secondo piano senza ascensore

Indirizzo: Via Brenta, n. 73

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 70.000,00 pari a 518,52 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare

Descrizione: Abitazione indipendente

Indirizzo: Via XXV Luglio n. 42

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo: 110.000,00 pari a 1.208,79 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia immobiliare Wiki Casa

Descrizione: Casa indipendente

Indirizzo: Via XXV Luglio n. 112

Superfici principali e secondarie: 89

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.000,00 pari a 1.123,60 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per poter determinare il più probabile prezzo di mercato del bene pignorato si ritiene che il metodo di valutazione più opportuno da utilizzare sia quello sintetico di comparazione. Perciò è stato utilizzato il metodo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio. Quest'ultimo consiste nella determinazione del valore di un immobile sulla base dei prezzi riscontrabili in transazioni di beni aventi le stesse caratteristiche tecnico-economiche, ubicati nella medesima zona, ovvero in zone limitrofe, venduti in condizioni ordinarie di mercato. Il parametro su cui si basa la stima è il valore medio a metro quadrato di superficie commerciale. Per superficie commerciale si intende la superficie lorda dell'immobile.

Per la determinazione del valore unitario di superficie commerciale il perito ha effettuato un'indagine accurata in merito alle compravendite avvenute in date assai prossime a quella di riferimento della stima per immobili analoghi, inoltre ha definito i limiti della zona entro cui le caratteristiche estrinseche ed intrinseche dei beni possono considerarsi sufficientemente analoghe. In particolare per la stima del valore attuale sono stati tenuti conto l'ubicazione degli immobili nel contesto urbano e la

presenza di tutti i servizi disponibili. Le fonti delle informazioni utilizzate per la stima sono state ricavate dai mediatori e operatori immobiliari di zona, analizzando le recenti operazioni di compravendita di beni simili.

E' stato consultato anche il sito dell'Agenzia delle Entrate, in particolare la "Banca dati delle quotazioni immobiliari" per il Comune di San Vito dei Normanni. I dati si riferiscono allo "Anno 2020 - Semestre 2.

Per quanto concerne i beni facenti parte del lotto unico è opportuno eseguire una valutazione tenendo presente lo stato in cui si trovano e l'uso a cui sono destinati attualmente. L'immobile pignorato si trova in uno stato buono. Inoltre è ubicato in zona semicentrale della città dove sono presenti numerosi servizi e negozi. E' facile trovare parcheggio per la comodità delle strade intorno all'immobile.

Dall'analisi e dalle indagini effettuate si ritiene che il prezzo unitario medio di mercato per immobili in condizioni ordinarie da realizzare in un'operazione di compravendita è pari a € 750,00 al metro quadrato.

Inoltre, in relazione alle condizioni attuali di conservazione dell'immobile si ritiene opportuno effettuare una riduzione del 14 % del valore ordinario unitario.

Superficie commerciale = mq 116,289

Prezzo unitario medio di mercato = € 750,00 al metro quadrato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

| | | | | | |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------------|
| Valore superficie principale: | 116,29 | x | 750,00 | = | 87.217,50 |
| Valore superficie accessori: | 0,00 | x | 750,00 | = | 0,00 |
| | | | | | <hr/> 87.217,50 |

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|---|------------|
| Riduzione del 14 % per le condizioni attuali di conservazione dell'immobile | -12.210,34 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 75.007,16

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 75.007,16

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 |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 116,29 | 0,00 | 75.007,16 | 75.007,16 |
| | | | | 75.007,16 € | 75.007,16 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.750,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.257,16**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 10.988,57**

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: **€. 62.268,59**

data 01/03/2024

il tecnico incaricato
Arch. Pietro Carmine LODEDO