



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

139/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. Francesco VENIER

CUSTODE:

COVEG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

per.ind.ed. Carlo M. Sala

CF:SLACRL63S13L483O

con studio in UDINE (UD) VIALE VENEZIA 289

telefono: 00390432234258

email: studiotecnico.cms@gmail.com

PEC: carlo.sala@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 139/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa unifamiliare a PALAZZOLO DELLO STELLA via Valderie 15, della superficie commerciale di **194,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Trattasi di un corpo di fabbrica unifamiliare con quattro lati liberi, completo di fabbricati accessori e posto su una particella catastale di ampie dimensioni. L'immobile trovasi in una zona extraurbana disposto su due piani fuori terra, costruito in epoca remota e parzialmente riattato nel tempo alle esigenze abitative.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 480,82 Euro, indirizzo catastale: VIA VALDERIE n. 15, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/08/1986 in atti dal 19/02/1999 CLS - RA 98/99 - (n. 11630/1986)
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale in senso orario, partendo dal punto cardinale nord sullo stesso foglio di mappa n° 2 con pc 172, strada comunale, pc 72 e strada comunale.

Immobile costruito nel 1957.

A.1 box singolo, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: VIA VALDERIE n. 15, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/08/1986 in atti dal 19/02/1999 CLS - RA 98/99 - (n. 11630/1986)
Coerenze: come desunti dalla mappa catastale in senso orario, partendo dal punto cardinale nord sullo stesso foglio di mappa n° 2 con pc 172, strada comunale, pc 72 e strada comunale.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	194,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.500,00
Data della valutazione:	21/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal soggetto colpito dalla procedura di espropriazione immobiliare.

Espletate le opportune indagini preliminari presso gli uffici competenti, quali Agenzia delle Entrate - sezione Territorio ed uffici comunali, eseguiti gli accertamenti attraverso sopralluogo effettuato in data 20 maggio 2024, alla presenza del Custode Giudiziario nominato e del soggetto esecutato che ha permesso l'ingresso all'immobile, si è rilevato che l'unità oggetto di procedura come identificata e descritta al Lotto n° 1 risulta in uso alla *** DATO OSCURATO *** e della di lei famiglia (quale attuale proprietaria del bene immobile e come risultante dai certificati anagrafici emessi dal Comune di Palazzolo dello Stella allegati alla presente relazione).

Dalle indagini effettuate presso l'Agenzia delle Entrate non risultano contratti di locazione attivi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Aggiornamenti alla data del 23.08.2023

Dalle indagini esperite non risultano in essere Fondi Patrimoniali e/o altri pesi quali: servitù, pesi, atti di asservimento, vincoli storico/artistico, ecc, se non quanto determinato dagli atti di provenienza e dal P.R.G.C. in vigore.

Si precisa che il soggetto esecutato è di stato civile libero come evidenziato dall'ufficiale di stato civile del Comune di Palazzolo dello Stella.

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 15/09/2015 a firma di Notaio Matteo Bordon ai nn. 1147/919 di repertorio, registrata il 07/10/2015 a Udine ai nn. 12511, iscritta il 08/10/2015 a Udine ai nn. 23090/3691, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto notarile pubblico - contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 148.750,00.

Importo capitale: € 85.000,00.

Durata ipoteca: 354 mesi.

La formalità è riferita solamente a Beni oggetto della procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, del 01/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Udine ai nn. 1819/2013 di repertorio, trascritto il 28/06/2023 a Udine ai nn. 16165/12639, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a Tutti i beni evidenziati al Lotti 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:

Non siamo in ambito condominiale

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

In ordine alla continuità delle trascrizioni, sulla base della disamina della documentazione ipotecaria deposita in atti nonché dei successivi aggiornamenti, è emerso che è rispettato il principio della continuità nel ventennio antecedente la trascrizione del pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di dell'intero, in forza di atto di compravendita (dal 15/09/2015), con atto stipulato il 15/09/2015 a firma di Notaio Matteo Bordon ai nn. 1146/918 di repertorio, trascritto il 08/11/2015 a Udine ai nn. 23089/16490.

Il titolo è riferito solamente a Beni oggetto di pignoramento

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/1957 fino al 06/12/1999), con atto stipulato il 07/06/1957 a firma di Notaio Sergio Cipolla ai nn. 1356 di repertorio, trascritto il 01/07/1957 a Udine ai nn. 13272/12436.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palazzolo dello Stella fg. 2 pc 70 (F.U.A.) ed adiacente terreno pc 71

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/1957 fino al 06/12/1999), con atto stipulato il 07/06/1957 a firma di Notaio Sergio Cipolla ai nn. 1356 di repertorio, trascritto il 01/07/1957 a Udine ai nn. 13272/12436.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palazzolo dello Stella fg. 2 pc 70 (F.U.A.) ed adiacente terreno pc 71

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/12/1999 fino al 06/10/2010), con atto stipulato il 06/12/1999 a firma di Notaio Guido Spanò ai nn. 38395 di repertorio, trascritto il 15/12/1999 a Udine ai nn. 32306/22602.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palazzolo dello Stella fg. 2 pc 70 sub. 1 e 2 ed adiacente terreno pc 71

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/9, in forza di denuncia di successione (dal 06/10/2010 fino al 15/09/2015), registrato il 26/08/2011 a Udine ai nn. 2352/9990, trascritto il 28/11/2011 a Udine ai nn. 31435/22101.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palazzolo dello Stella fg. 2 pc 70 sub. 1 e 2 ed adiacente terreno pc 71 .

Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta a Udine in data 08.10.2015 ai nn° 23088/16489

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 06/10/2010 fino al 15/09/2015), registrato il 26/08/2011 a Udine ai nn. 2352/9990, trascritto il 28/11/2011 a Udine ai nn. 31435/22101.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palazzolo dello Stella fg. 2 pc 70 sub. 1 e 2 ed adiacente terreno pc 71 .

Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta a Udine in data 08.10.2015 ai nn° 23088/16489

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 06/10/2010 fino al 15/09/2015), registrato il 26/08/2011 a Udine ai nn. 2352/9990, trascritto il 28/11/2011 a Udine ai nn. 31435/22101.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palazzolo dello Stella fg. 2 pc 70 sub. 1 e 2 ed adiacente terreno pc 71 .

Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta a Udine in data 08.10.2015 ai nn° 23088/16489

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/9, in forza di denuncia di successione (dal 06/10/2010 fino al 15/09/2015), registrato il 26/08/2011 a Udine ai nn. 2352/9990, trascritto il 28/11/2011 a Udine ai nn. 31435/22101.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Palazzolo dello Stella fg. 2 pc 70 sub. 1 e 2 ed adiacente terreno pc 71 .

Risulta l'accettazione tacita di eredità trascritta a Udine in data 08.10.2015 ai nn° 23088/16489

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di fabbricato edificato anteriormente al 01.09.1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **1836**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di licenza di esecuzione per ampliamento fabbricato (sopraelevazione), rilasciata il 09/05/1959 con il n. 8/59 di protocollo, agibilità del 04/08/1959

Nulla-Osta N. **56**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un vano ad uso servizi igienici in aderenza al fabbricato, rilasciata il 30/01/1971

Concessione Edilizia in sanatoria N. **146**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento e cambio di destinazione d'uso da bagno in cucina, costruzione garage, presentata il 30/04/1986, rilasciata il 31/07/1991 con il n. 5110 di protocollo, agibilità del 31/07/1991

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona E5 ambito di preminente interesse agricolo con rispetto stradale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 3.9 delle NTA. Il titolo è riferito solamente al tutto il perimetro della pc 70

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno del corpo di fabbrica sono state eliminate delle partizioni interne al piano terra con variazione di destinazione d'uso da cantina ad angolo cottura, al piano primo è stato costruito un bagno al posto della camera da letto, è stato effettuato un cambio di destinazione d'uso del deposito esterno in camera da letto. Si evidenziano nel lotto delle tettoie, casette in legno e superfetazioni non presenti nelle tavole architettoniche di progetto e/o di sanatoria (normativa di riferimento: L.R. 19/2009)

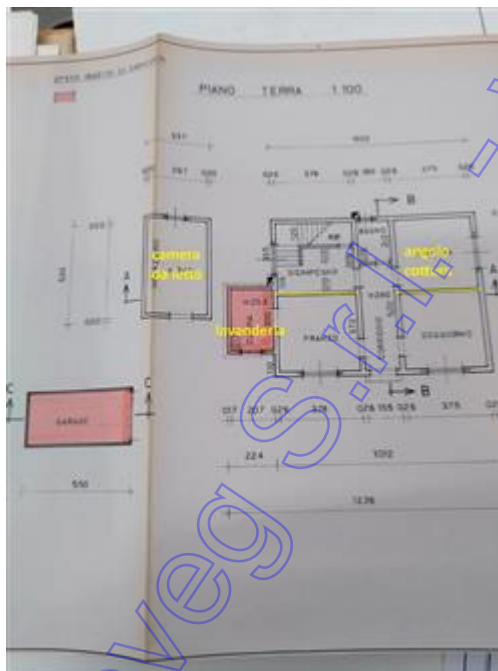
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di una pratica urbanistica per la riduzione a conformità ai sensi dell'art. 16 bis della L. 19/2009 e s.m.i. mentre per quanto riguarda le superfetazioni ed ampliamenti essendo realizzati in zona agricola dovranno essere demoliti. Si specifica che la camera da letto nel magazzino non potrà essere sanata quale cambio di destinazione d'uso.

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

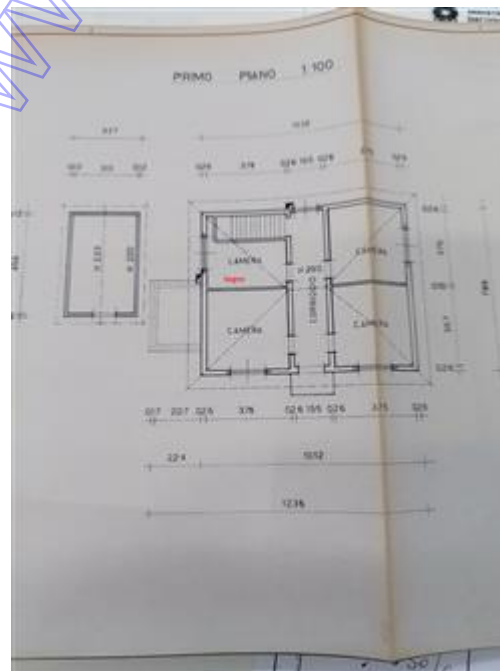
Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la procedura della pratica CILA in sanatoria oltre IVA ed eventuali oblazioni e/o sanzioni come determinati dall'ufficio preposto: €2.000,00
- demolizioni delle tettoie, ampliamenti e casette non autorizzate : €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: non definibili



modifiche piano terra



modifiche piano primo



tettoie ampliamenti non autorizzati



porzione ampliamento non autorizzato



casetta in legno non autorizzata

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne come da punto precedente (normativa di riferimento: L 78/2010 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali per la procedura della pratica DOCFA ad esclusione di cassa ed IVA::
€1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

Risulta **privo di impianto di riscaldamento**. Sono state rilevate le seguenti difformità: normativa di riferimento: D.P.R. 28.06.1977 UNI 9182 UNI GIG 7129/92 - CEI 64-8, CEI 23-51, CEI 64- 50 L. 46/90), gli impianti tecnologici presenti risultano datati e non sono state reperite le certificazioni degli stessi, che è necessario adeguare alle normative vigenti.

BENI IN PALAZZOLO DELLO STELLA VIA VALDERIE 15

CASA UNIFAMILIARE

DI CUI AL PUNTO A

casa unifamiliare a PALAZZOLO DELLO STELLA via Valderie 15, della superficie commerciale di **194,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di un corpo di fabbrica unifamiliare con quattro lati liberi, completo di fabbricati accessori e posto su una particella catastale di ampie dimensioni. L'immobile trovasi in una zona extraurbana disposto su due piani fuori terra, costruito in epoca remota e parzialmente riattato nel tempo alle esigenze abitative.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 9,5 vani, rendita 480,82 Euro, indirizzo catastale: VIA VALDERIE n. 15, piano: T-1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VARIAZIONE del 20/08/1986 in atti dal 19/02/1999 CLS - RA 98/99 - (n. 11630/1986)

Coerenze: come desunti dalla mappa catastale in senso orario, partendo dal punto cardinale nord sullo stesso foglio di mappa n° 2 con pc 172, strada comunale, pc 72 e strada comunale.

Immobile costruito nel 1957.



particolare prospetto nord-est



particolare prospetto nord-ovest e magazzino



particolare accesso da strada pubblica e prospetto sud-ovest



particolare prospetto sud-est



particolare area pertinenziale



particolare area pertinenziale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria.



particolare stradario



particolare stradario



particolare inserimento corografico



particolare sovrapposizione inserimento corografico su mappa CT



particolare mappa CT tratta da formaps



particolare via Valderie

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare di cui al presente lotto (sub. 1) è costituita da un alloggio disposto su due piani fuori terra; l'accesso al bene avviene attraverso un ingresso pedonale e carraio prospettanti direttamente sulla via Valderie al civ. 15. Gli interni comprendono i seguenti vani: al Piano terra: ingresso, soggiorno con angolo cottura, pranzo, lavanderia, bagno e ripostiglio al piano primo corridoio, tre camere da letto, bagno e piccolo balcone. Al bene afferisce un locale deposito disposto su due piani fuori terra ed un ampio scoperto con destinazione parzialmente a giardino, aia e coltivazione personale di alberi da frutto. Lo stato di manutenzione dell'appartamento è mediocre e privo di impianto di riscaldamento, l'acqua calda sanitaria avviene a mezzo di boiler elettrici. **Si segnala che le grondaie ed i pluviali sono pressochè inesistenti ed all'interno dell'abitazione sono presenti afforamenti di muffe diffuse.**

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due ante realizzato in alluminio con apertura manuale

infissi esterni: a due ante realizzati in pvc

manto di copertura: realizzato in tegole curve

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al piano terra in ogni vano

pavimentazione interna: realizzata in vecchie piastrelle in granigliato dipinte

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in pvc

rivestimento esterno: realizzato in intonaco per esterni con pittura



Degli Impianti:

condizionamento: con unità moto condensante esterna con alimentazione a elettrico con diffusori *elettrico:* parzialmente sottotraccia, la tensione è in unico split al piano primo conformità: non di bassa tensione conformità: non conforme conforme

scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆

scarso ★★★★★★★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

mediocre ★★★★★★★★☆☆☆☆

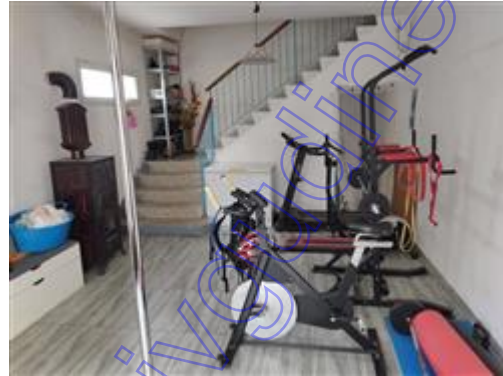
mediocre ★★★★★★★★☆☆☆☆

copertura: a padiglione

strutture verticali: costruite in in muratura



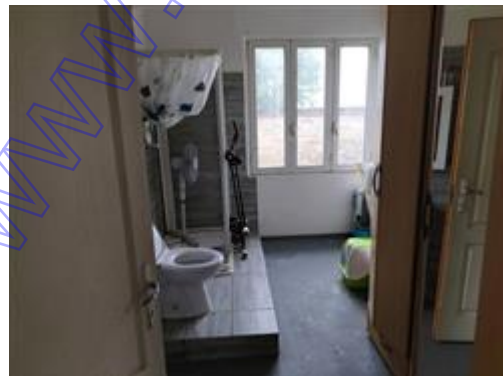
particolare soggiorno angolo cottura



particolare pranzo



particolare bagno piano terra



particolare bagno piano primo



particolare camera da letto piano primo



particolare deposito piano terra (ora camera da letto)

CLASSE ENERGETICA:



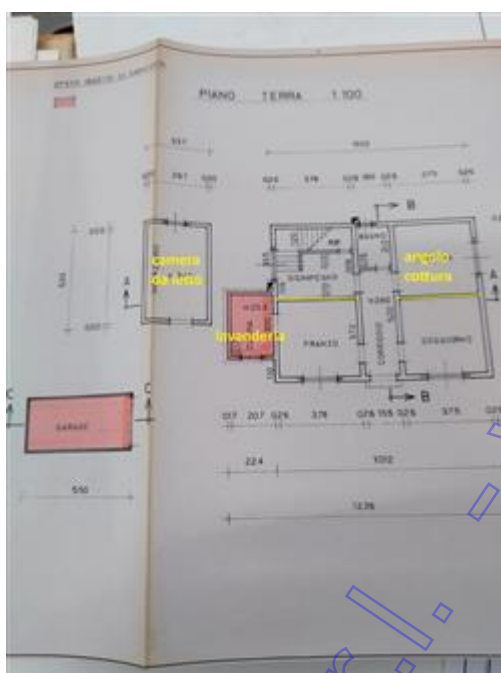
[158,70 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 135/2013 registrata in data 21/10/2013

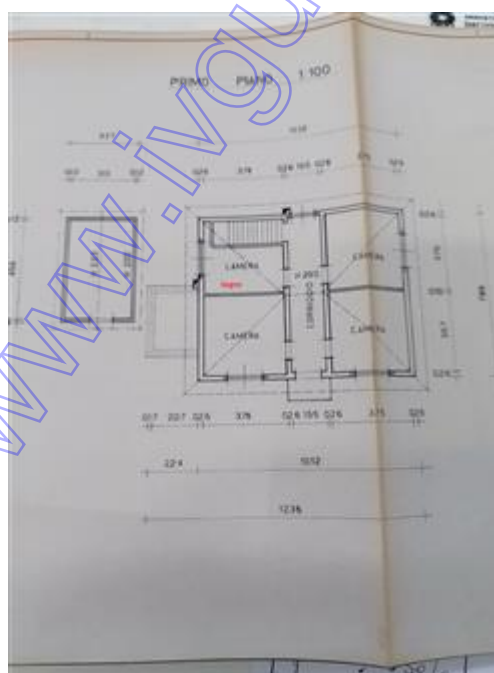
CONSISTENZA:

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
pianta piano terra	76,00	x	100 %	=	76,00
pianta piano primo	72,00	x	100 %	=	72,00
deposito piano terra e primo	32,00	x	25 %	=	8,00
area scoperta	3.800,00	x	1 %	=	38,00
Totale:	3.980,00				194,00



piano terra



piano primo

ACCESSORI:**box singolo**, composto da vano unico.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 33,26 Euro, indirizzo catastale: VIA VALDERIE n. 15, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 20/08/1986 in atti dal 19/02/1999 CLS - RA 98/99 - (n. 11630/1986)

Coerenze: come desunti dalla mappa catastale in senso orario, partendo dal punto cardinale nord sullo stesso foglio di mappa n° 2 con pc 172, strada comunale, pc 72 e strada comunale.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	14,00				7,00



particolare autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro* (vedi paragrafo sviluppo valutazione).

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso estimativo in questione lo scrivente esperto valutatore ritiene di applicare il c.d. “metodo della capitalizzazione del reddito” (Codice delle Valutazioni Immobiliari di Tecnoborsa IV edizione cap. 7 punto 2.2) conosciuto anche come “Income Approach” secondo gli I.V.S., ossia il procedimento di stima del valore di mercato, attraverso la capitalizzazione diretta per giungere poi al più probabile valore di mercato, considerando la capacità degli immobili di generare benefici monetari. Il metodo scelto, cioè, converte in modo diretto il reddito di un immobile nel valore di mercato, dividendo il reddito annuo per un saggio di capitalizzazione (r), oppure moltiplicandolo per un fattore (gross rent multiplier – GRM). **In allegato al presente rapporto di valutazione trovasi la scheda del calcolo effettuato.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	116.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 116.000,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 116.000,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Lo scrivente ha ritenuto che i criteri di stima adottati per la redazione della valutazione immobiliare siano i più corretti in relazione al Best practices (metodi e tecniche che mostrano risultati superiori rispetto a quelli raggiunti con qualsiasi altri mezzi).- La stima analizzata riporta di seguito due distinti valori: valore di mercato e valore di liquidazione e/o vendita giudiziaria, dove quest'ultimo viene definito come "l'importo che si può ragionevolmente ricavare dalla vendita di un bene, entro un intervallo troppo breve perché rispetti i tempi di commercializzazione richiesti dalla definizione del valore di mercato" (Linee guida ABI aprile 2022 appendice A.1.5).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di provinciale di Udine, ufficio del registro di

provinciale di Udine, conservatoria dei registri immobiliari di provinciale di Udine, ufficio tecnico di servizio tecnico Urbanistica ed Edilizia privata del comune di Palazzolo dello Stella, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito dell'Agenzia delle Entrate e Borsino Immobiliare FIMAA, ed inoltre: confronto siti WEB per la vendita di beni immobiliari

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	casa unifamiliare	194,00	7,00	116.000,00	116.000,00
				116.000,00 €	116.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.000,00**

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: **€. 27.500,00**

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: **€. 82.500,00**

data 21/05/2024

il tecnico incaricato
per.ind.ed. Carlo M. Sala