



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

21/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO MONFERRATO 1/3

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
dott.ssa MARTINA PONZIN

CUSTODE:
avv. DAVIDE MARIN

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:
geom. MAURIZIO DI MARTINO

CF:DMRMZ60R28E098T
con studio in GORIZIA (GO) PIAZZA MUNICIPIO, 4
telefono: 0481536742
email: geometra.dimartino@libero.it
PEC: maurizio.dimartino@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 21/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GORIZIA via Monferrato 3, della superficie commerciale di **81,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di perizia di stima fa parte di un edificio condominiale costruito negli anni '60 dall'allora Istituto Autonomo per le Case Popolari (ora A.T.E.R.) edificato sulla p.c. .2199 del C.C. di Contado ed è posto al piano rialzato.

Ora l'appartamento è individuato all'Ufficio del Tavolare di Gorizia presso la Partita 5460 c.t. 1, E.I. "4" orlato in blu ed è costituito da:

- porzione di casa comprendente l'appartamento al piano rialzato, ubicato a SUD-OVEST, composto da atrio, disimpegno, cucina, lavatoio, ripostiglio, bagno-w.c., 3 stanze, 2 terrazzi con scala d'accesso esterna ed 1 ripostiglio al piano seminterrato, con quote i.p. 80/1000

Identificazione catastale:

- C.C. Contado particella edificiale .2199 foglio 14 P.M. 4 partita tavolare 5460, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 220,79 Euro, indirizzo catastale: Via Monferrato n. 3, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,49 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.894,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.004,60
Data della valutazione:	24/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** .

L'appartamento risulterebbe abitato dal signor *** DATO OSCURATO *** con asserito contratto di locazione che alla data del sopralluogo non mi è stato consegnato. A seguito della richiesta da parte del sottoscritto all'Agenzia delle Entrate dd. 30/08/2024 a mezzo pec, in merito all'esistenza di contratti di locazione relativi a detto immobile, l'agenzia rispondeva in data 02/09/2024 che "in merito all'oggetto si comunica l'esito negativo relativo all'immobile ubicato nel Comune di Gorizia, via Monferrato 3, sez. urb A – Foglio 14, particella 2199 sub 4, intestato a *** DATO OSCURATO *** .

La registrazione telematica del contratto è avvenuta appena il giorno 13/09/2024 per l'importo di € 4.200,00 annue senza allegazione del contratto (cifra congrua in relazione al valore dell'appartamento).

Tutto ciò premesso, lo scrivente ritiene il contratto di cui alla registrazione del 13/09/24 NON OPPONIBILE alla Procedura.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Tutte le iscrizioni elencate saranno regolarizzate e cancellate dalla procedura; i costi a ciò necessari derivano dall'applicazione della tassa ipotecaria in misura percentuale pari allo 0,50% dell'importo complessivo di tutte le iscrizioni ipotecarie (con un minimo di e 200,00), e della tassa ipotecaria in misura fissa, pari a € 200,00, sulle iscrizioni non ipotecarie o prenotazioni ipotecarie non giustificate. Inoltre, sono dovuti all'Ufficio Tavolare di competenza attualmente € 25,00 per diritti tavolari da corrispondere all'atto della presentazione di ciascuna domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, corredata dal relativo titolo.

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:

PT 5460 C.C. di Contado Posta 3 8 giugno 1994 n. 3520

In base all'atto di mutuo ipotecario dd. 6.6.94, si intavola il diritto d'ipoteca in favore della *** DATO OSCURATO *** , per la somma complessiva di Lire 60.000.000 di cui Lire 30.000.000 di capitale, interessi al tasso annuo del 9,50% variabile, e tutto quant'altro previsto sul su citato contratto, ap eso del 1° c.t.

Posta 4 si annota la simultaneità con la P. Accessoria 4307 di q.c.c.

PT 5460 C.C. di Contado PT Posta 5 pres. 12 ottobre 2021 GN 1940

In base alla sentenza del Giudice di Pace di Gorizia n. 28/2021 dd. 05.11.2021, con attestazione di passaggio in giudicato dd. 02.10.2021, si intavola il diritto di ipoteca giudiziale a favore di *** DATO OSCURATO *** , per la complessiva somma di € 4.515,75 comprensiva di capitale, interessi, spese ed accessori come da titolo, a peso del c.t. 1° e p.i.-

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

PT 5460 C.C. di Contado Posta 6 pres. 7 marzo 2024 GN 401

In base all'atto di pignoramento immobiliare dd. 04.02.2024 notificato Cron. 164, si annota il pignoramento immobiliare promosso dal *** DATO OSCURATO *** , a peso del c.t. 1° e p.i.-

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:	€. 705,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 5.250,76
Millesimi condominiali:	80/1000

Ulteriori avvertenze:

In data 18/09/2024 è pervenuta la mail di risposta dell'amministrazione condominiale *** DATO OSCURATO *** con la quale mi venivano forniti i bilanci consuntivi e preventivi relativi al condominio. Dall'esame della contabilità è emerso che l'esecutato deve al Condominio alla data del 31/07/2024 La somma di € 5.250,76 mentre allo spirare del documento, ovvero alla data del 31/12/2024 dovrà pagare € 5.485,75. Dette spese sono oggetto della presente procedura, pertanto non verranno detratte dal valore dell'immobile.

Le spese ordinarie annue ammontano mediamente a € 705,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (dal 04/03/2019), intavolato il 12/03/2019 a Gorizia G.N. 480

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 01/08/2014 fino al 04/03/2019), intavolato il 21/08/2014 a Gorizia G.N. 1154

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

COMUNE DI GORIZIA - ESTRATTO P.R.G.C.

ZONIZZAZIONE- B8A . RESIDENZIALE A VILLE A SCHIERA

Art. 17 Zone B di impianto recente

A. Definizione

1) Insieme di aree edificate con precedenti piani regolatori e piani attuativi pubblici e privati nelle quali si individua l'esigenza di migliorare la qualità urbana, la dotazione dei servizi e completare l'edificazione esistente. In esse sono presenti alcuni edifici del Patrimonio.

Il Piano riconosce, nella condizione attuale, tre distinte situazioni:

B.8- Residenziale a ville o a schiera

B.9- Residenziale a blocco o in linea

B.10- Residenziale dei borghi

B. Obiettivi

2) Gli obiettivi del Piano sono:

- migliorare la qualità dello spazio pubblico e privato
- consentire completamenti dell'edilizia esistente
- consentire l'adeguamento degli edifici alle esigenze dell'uso
- tutelare gli edifici di valore storico ambientale

C. Modificazioni dell'assetto urbano

Parametri urbanistico-edilizi

3) I parametri urbanistici ed edilizi vengono forniti per le diverse Zone B riconosciute dal Piano:

Zona B8- Residenziale a ville o a schiera

4 B 8 a : Indice di edificabilità fondiaria: $0,6 \text{ m}^2/\text{m}^2$; negli ambiti posti all'interno dei limiti di configurazione del borgo di S. Andrea, così come individuato nella tavola P.1.2 "Rappresentazione schematica delle Strategie del Piano": $0,5 \text{ m}^2/\text{m}^2$

Zona B8 a consistenza edilizia confermata:

B 8 b – zone ricomprese negli ambiti insediativi: Indice di edificabilità fondiaria: $0,25 \text{ m}^2/\text{m}^2$.

B 8 c – zone esterne agli ambiti insediativi viene confermata la consistenza edilizia esistente.

- Piani: 2; h. max: m. 7,00;
- Distanza dai confini privati: ml. 5 o aderenza
- Distanza dal filo stradale: ml 5

- Distanza tra fabbricati: ml. 10 o aderenza
- Distanza dai confini privati per le tettoie e altri manufatti pertinenziali a corredo di manufatti esistenti, entro il limite di 3 metri di altezza e realizzabili in edilizia libera: come da codice civile.
- Rapporto di copertura: 35%; negli ambiti posti all'interno dei limiti di configurazione del borgo di S.Andrea, così come individuati nella tavola P.1.2 "Rappresentazione schematica delle Strategie del Piano": 30%.
- parcheggi stanziali: 1 m^2 ogni 10 m^3 per i casi disciplinati al precedente art. 6 comma 6.
- parcheggi di relazione : nei casi e nelle quantità stabilite al precedente art.6 comma 6 bis e comma ter.

omissis

C1. Modificazioni degli edifici esistenti

7) Per gli edifici esistenti di valore storico appartenenti al Patrimonio della città valgono le prescrizioni riportate agli artt.13 e 15.

8) Tutti gli interventi sugli edifici appartenenti al Patrimonio della città nella zona B10 devono rispettare le prescrizioni contenute nell'allegato 1 "Caratteristiche edilizie e tecniche costruttive" riferite agli "Edifici rurali di borgo".

9) Sugli edifici recenti (gruppo 6), sono sempre ammessi gli interventi di ristrutturazione edilizia per edifici a destinazione residenziale.

In caso di ristrutturazione edilizia con demolizione e ricostruzione a parità di SLP, devono essere rispettati i parametri edilizi della zona di appartenenza, fatte salve le disposizioni applicative in materia di ristrutturazione edilizia di cui all'art. 38 della L.R. 19/2009.

10) Nelle zone B di impianto recente, per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti, solo se eccedenti il rispetto dell'indice fondiario e nelle zone a capacità insediativa satura, per una sola volta interventi di ampliamento del 20% della SLP esistente e comunque non eccedenti 25 m^2 di SLP per unità immobiliare residenziale per adeguamenti igienico-funzionali in deroga al solo rapporto di copertura.

Nelle zone B8c in cui viene confermata la consistenza edilizia esistente e per gli edifici uni e bifamiliari esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999) sono consentiti interventi di ampliamento del 30% della SLP esistente per una sola volta, e comunque non eccedenti 40 m^2 di SLP per unità immobiliare residenziale 25 m^2 di SLP per unità immobiliare sono sempre consentiti.

10 bis Per le unità immobiliari a destinazione commerciale e artigianali di servizio esistenti alla data di adozione del Piano (13 ottobre 1999), purché non nocive e moleste, solo in presenza di rapporto di copertura saturo, sono consentiti interventi di ampliamento in deroga al solo del rapporto di copertura nel limite massimo del 35%.

10 ter Per gli interventi di ampliamento disciplinati ai precedenti commi 10 e 10 bis sono inoltre consentite distanze dai confini privati non inferiori a ml. 3 e distanza tra fabbricati non inferiore a ml. 6, a condizione che le pareti antistanti non siano finestrate e non necessitano di parcheggi stanziali e/o di relazione.

C2. Modificazioni delle aree di pertinenza

11) E' consentita la creazione di parcheggi stanziali in sottosuolo e in soprasuolo.

Le aree libere nelle zone B10 devono essere sistemate a verde ad orto o a coltivo. Per la sistemazione del terreno è vietato l'uso di materiali bituminosi.

C3. Modificazioni alle destinazioni d'uso

12 Le destinazioni d'uso ammesse sono le seguenti:

- residenziale (art.4 punto 1), servizi e attrezzature collettive (art.4 punto 11), direzionale (art.4 punto 4), servizi - attività artigianali di servizio e produzione di servizi (Art.4, punto 2) nel rispetto delle leggi di settore vigenti con specifico riferimento alle prescrizioni igienico-sanitarie e del rumore
- attività commerciali (Art.4, punto 5A1, e 5A2), al piano terreno e ai piani sottostanti
- alberghiero e ricettivo complementare (art.4 punto 3) limitatamente alle zone B.10
- attività artigianali (art.4 punto 8) limitatamente alla zona B10 al piano terreno e ai piani sottostanti, solo se finalizzati alla fornitura di prodotti strettamente connessi alla residenza e alle attività ammesse quali: gelaterie, pasticcerie, etc.

D. Modalità attuative

13) Titolo abilitativo edilizio per l'esecuzione delle opere secondo le procedure di leggi vigenti.

Il cambio di destinazione d'uso è soggetto alla disciplina edilizia vigente.

E. Classificazione

14) Le Zone B di impianto recente sono classificate di categoria B secondo il P. U.R.G. e di recupero ai sensi della legge 457/78 e L.R. 18/86.

F. Prescrizioni generali

15) Per tutti i tipi di intervento, comprese le ricostruzioni a seguito di demolizioni, non può essere superato l'indice di fabbricabilità fondiaria $I_f^* = 6 \text{ m}^3/\text{m}^2$ (in assenza di Piano attuativo).

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

L'immobile in cui è ubicato l'appartamento di proprietà dell'esecutato è stato edificato in data anteriore al 1° settembre 1967 dall'allora istituto per le case popolari di Gorizia ora A.T.E.R.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

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**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN GORIZIA VIA MOFERRATO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GORIZIA via Moferrato 3, della superficie commerciale di **81,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento oggetto di perizia di stima fa parte di un edificio condominiale costruito negli anni '60 dall'allora Istituto Autonomo per le Case Popolari (ora A.T.E.R.) edificato sulla p.c. .2199 del C.C. di Contado ed è posto al piano rialzato.

Ora l'appartamento è individuato all'Ufficio del Tavolare di Gorizia presso la Partita 5460 c.t. 1, E.I. "4" orlato in blu ed è costituito da:

- porzione di casa comprendente l'appartamento al piano rialzato, ubicato a SUD-OVEST, composto da atrio, disimpegno, cucina, lavatoio, ripostiglio, bagno-w.c., 3 stanze, 2 terrazzi con scala d'accesso esterna ed 1 ripostiglio al piano seminterrato, con quote i.p. 80/1000

Identificazione catastale:

- C.C. Contado particella edificiale .2199 foglio 14 P.M. 4 partita tavolare 5460, zona censuaria 1, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 220,79 Euro, indirizzo catastale: Via Monferrato n. 3, piano: S1-T, 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, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare consta di una **superficie totale lorda di mq. 78,17**, mentre la superficie ragguagliata è pari a mq 81.49.

INGRESSO: L'ingresso della superficie di mq 2,98 è pavimentato in piastrelle ceramicate quadrate color cuoio, le pareti intonacate al civile e la porta d'ingresso in legno con blindatura esterna obsoleta;

DISIMPEGNO: Il disimpegno della superficie di mq 3,34 e di forma rettangolare, da accesso alla zona notte, bagno, due camere e un ripostiglio. E' pavimentato con le medesime piastrelle dell'ingresso e intonacato al civile con tintura bianca;

RIPOSTIGLIO: Il ripostiglio della superficie di mq1,83 è pavimentato con le medesime piastrelle dell'ingresso e del disimpegno, le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco;

CAMERA DA LETTO: La camera da letto delle dimensioni di mq 11,15 è dotata di una finestra in legno a doppia anta e avvolgibili in plastica colore verde, il pavimento è rivestito in parchetti di faggio posati a "spina di pesce" e le pareti sono intonacate al civile e dipinte in colore bianco;

CAMERA DA LETTO CON TERRAZZO: La camera della superficie di mq 12,89 è dotata di porta-finestra a doppia anta in legno con avvolgibili in plastica di colore verde, il pavimento è rivestito in parchetti di faggio posati "a spina di pesce" e le pareti sono intonacate al civile e dipinte in colore bianco;

BAGNO. Il bagno della superficie di mq 4,92 è dotato di finestra ad anta singola con sopra-luce e avvolgibile in plastica color verde, pavimentato in piastrelle color pesca di forma rettangolare così come il rivestimento alle pareti. Il vano è dotato di w.c., bidet, lavabo e piatto doccia di colore marrone chiaro;

SOGGIORNO: il Soggiorno della superficie di mq 21,74 dotato di una porta-finestra a tre ante che dà accesso al terrazzo posto verso la via Monferrato, pavimentato con parchetti in faggio posati "a spina di pesce", le pareti intonacate al civile e dipinte in colore bianco, è pure presente un impianto di condizionamento aria-aria con l'unico split posizionato nel soggiorno che funge anche da impianto di riscaldamento dell'intera unità immobiliare in quanto la stessa risulta priva, al momento, di altre fonti di calore.

CUCINA. La cucina della superficie di mq 4,74 è pavimentata con piastrelle di ceramica di forma

quadrata color marrone fiammato, le pareti rivestite in piastrelle di ceramica di forma rettangolare color pesca. E' altresì presente nel vano uno scaldacqua a gas per il quale non mi sono state fornite le certificazioni di conformità.

LAVANDERIA. La lavanderia della superficie di mq 1,52 collegata direttamente alla cucina, risulta pavimentata e rivestita come il vano precedente e comunica a mezzo di una porta in alluminio e vetro con il terrazzo antistante la via Monferrato.

TERRAZZO SUL RETRO. Il terrazzo posto sul retro, della superficie di mq 3,73, risulta pavimentato in quadrotti di graniglia di marmo e cemento originali dell'epoca della costruzione dell'edificio.

TERRAZZA ANTISTANTE VIA MONFERRATO. La terrazza della dimensione di mq 5,50 risulta pavimentata con piastrelle fiammate da interno, la ringhiera è arrugginita e il muretto è in scarse condizioni manutentive.

CANTINA. La cantina della superficie di mq 5,05 è dotata di una piccola finestra, è pavimentata con un battuto di cemento e la divisione tra cantine è stata eseguita con delle stecche in legno in modo da garantire adeguato areggiamento a tutti i vani posti nel piano seminterrato.

VANO SCALE DEL CONDOMINIO. Il vano scale del condominio si presenta con pavimento in quadrotti di graniglia di marmo e cemento, scale in cemento, ringhiere in ferro e pareti intonacate al civile e dipinte in colore marrone chiaro fino ad un'altezza di circa 1,60 mt e il restante in colore bianco.

CLASSE ENERGETICA:



[180,70 KWh/m²/anno]

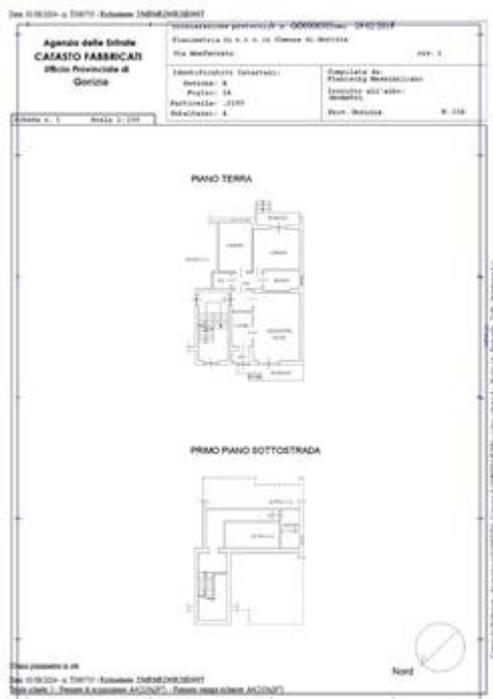
Certificazione APE N. 37598-2019.GO-APE-DEF, protocollo Insiel TS1-REGAPE-2019-0003646 registrata in data 14/02/2019

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
appartamento	78,17	x	100 %	=	78,17
terrazzo sul retro	3,73	x	25 %	=	0,93
terrazzo antistante via Monferrato	5,50	x	25 %	=	1,38
cantina	5,05	x	20 %	=	1,01
Totale:	92,45				81,49



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la ricerca del valore unitario, lo scrivente ha preso in considerazione i valori indicati in banca dati dell'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, che riporta per le abitazioni di tipo economico ubicate nella zona in cui è stato costruito l'immobile oggi oggetto di esecuzione immobiliare, in stato di conservazione normale, i seguenti valori:

Rilevazioni secondo semestre- anno 2023- zona semicentrale

min. €/mq 600,00

max. €/mq 800,00

Tenuto conto dello stato di conservazione dell'appartamento, lo scrivente ritiene congruo prendere come base di riferimento il valore minimo indicato pari a **€/mq 600,00**

Consideriamo ora i seguenti coefficienti di ragguaglio:

100% - appartamento

25% - Terrazzi

20%- cantine

Ora moltiplicando le superfici lorde di pavimento desunte dalle planimetrie catastali otteniamo la superficie lorda ragguagliata che, moltiplicata per il valore unitario scelto ($V. = \text{sup. ragg.} \times V.u.$) ci dà il valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 81,49 x 600,00 = **48.894,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.894,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.894,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio tecnico di Gorizia, osservatori del mercato immobiliare OMI

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	81,49	0,00	48.894,00	48.894,00
				48.894,00 €	48.894,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta comodamente divisibile.

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: **€. 48.894,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 4.889,40**

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: **€. 44.004,60**

data 24/09/2024

il tecnico incaricato
geom. MAURIZIO DI MARTINO