



# TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 13/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
INTESA SANPAOLO SPA

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

GIUDICE:  
Dott.ssa Martina Ponzin

CUSTODE:  
Avv. Rossanna Gregolet

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/10/2024

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 13/2024

## LOTTO 1

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

**A** CASA INDIPENDENTE a TURRIACO VIA DEL MITRAGLIERE 11, della superficie commerciale di **209,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**IMMOBILI TAVOLARMENTE COSI' CENSITI:**

P.T. 492 C.T. 1 - p.c.n. 10/1 fabbricato e corte

P.T. 249 C.T. 1 - p.c.n. 10/2 fabbricati e corte

P.T. 155 C.T.1 - p.c.n. 11/2 orto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di salotto H=2,5 (vedere planimetria allegata).Identificazione catastale:

- C.C. TURRIACO particella edificiale .10/1-.10/2 foglio 8 sub. 3 partita tavolare 492 C.T. 1-249 C.T. 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DEL MITRAGLIERE 11, piano: TERRA, PRIMO E SECONDO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. TURRIACO particella edificiale .10/1 foglio 8 sub. 2 partita tavolare 492 C.T. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 52,27 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DEL MITRAGLIERE 11, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- C.C. turriaco particella 11/2 foglio 8 partita tavolare 155 C.T. 1, qualità classe orti cl. 2, superficie 130, reddito dominicale 1,8100, reddito agrario 1,2800, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>209,30 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 70.255,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 56.204,00</b>
Data della valutazione:	<b>08/10/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

La proprietaria dell'immobile risulta residente in altro comune. Abitazione disabitata.

### **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 08/04/2010 G.N. 2009, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 208000.

Importo capitale: 104000.

La formalità è riferita solamente a P.T. 155 P.T. 249 P.T. 492 di Turriaco

ipoteca **legale**, intavolata il 27/07/2012 G.N. 3230, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 128905.

Importo capitale: 64452,89.

La formalità è riferita solamente a P.T. 155 P.T. 249 P.T. 492 di Turriaco

ipoteca **giudiziale**, intavolata il 21/05/2015 G.N. 1736, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 3000.

Importo capitale: 1712,28.

TRATTASI DI UNA PRENOTAZIONE DEL DIRITTO D'IPOTECA

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

pignoramento, intavolata il 02/09/2015 G.N. 3138, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a P.T. 155 P.T. 249 P.T. 492 di Turriaco.

Pignoramento eseguito a garanzia del credito di € 2.938,68

pignoramento, intavolata il 07/03/2024 G.N. 1156, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a P.T. 155 P.T. 249 P.T. 492 di Turriaco.

Pignoramento a garanzia del credito di € 143.417,19

##### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Ulteriori avvertenze:	
Immobile non immediatamente abitabile.	

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di CONTRATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/03/2010), intavolato il 12/04/2010 G.N. 2009.  
Il titolo è riferito solamente a P.T. 155 P.T. 249 P.T. 492 di Turriaco

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Sentenza d.d. 09/02/1994 (dal 05/07/1994 fino al 19/06/2006)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 04/05/2006), intavolato il 16/09/2006 G.N. 2844

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di CERTIFICATO D'EREDITA' (dal 04/06/2008 fino al 25/03/2010)

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

Il Comune di Turriaco comunicava che non erano stati reperiti progetti relativi al corpo principale dell'immobile. In alternativa lo scrivente reperiva, al catasto edilizio urbano, la situazione planimetrica di primo impianto risalente al 1964, documentazione comunque inutile ai fini della verifica dell'esistenza del fabbricato alla data del 1939 -1942.

Allo scopo lo scrivente visionava, presso l'Ufficio del Territorio, una mappa catastale (foglio mappa 3 di Turriaco) risalente al 1911 dove i fabbricati (p.c. .10/1 e .10/2) comparivano in tratto nero, indice che il fabbricato era già esistente ancora prima del 1911 ovvero ancora prima dell'esistenza di qualunque strumento urbanistico.

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

CONDONO EDILIZIO N. **142/86**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI POLLAI, E VANI ACCESSORI, presentata il 16/10/1986 con il n. 142 di protocollo, rilasciata il 08/05/2002 con il n. 142 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a bagno ed accessori esterni

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B4 Residenziale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Per le zone B4 non sature con vincolo tipologico oltre agli interventi menzionati nell'art.11, punto 4, sono ammessi i seguenti interventi di rilevanza urbanistica: 1. interventi di nuova realizzazione 2. interventi di ampliamento 3. interventi di ristrutturazione edilizia 4. interventi di ristrutturazione edilizia/urbanistica riferito agli ambiti indicati nell'elab. C2 5. interventi di ristrutturazione urbanistica con PAC preventivo riferito agli ambiti indicati nell'elab C2 (ambiti B-C-D-E-F-G). Per gli interventi di ampliamento: - Hmax delle fronti= 6,50 ml. - rispetto allineamenti obbligatori indicati nell'elab. C2 "Zonizzazione". Nel caso le singole zone B4 siano suddivise tra più proprietari, il volume massimo edificabile indicato può essere suddiviso fra le varie proprietà in proporzione alla superficie delle proprietà stesse ricadenti nella zona B4. Per gli interventi di ristrutturazione urbanistica e di nuova realizzazione soggetti a PAC, preventivo: volume massimo edificabile indicato per ciascun ambito nell'art. 19, ubicato all'interno della parte edificabile della zona Hmax delle fronti= 6,50 ml. salvo diversa indicazione nell'art. 19 rispetto allineamenti obbligatori indicati nell'elab. C2. Sull'elaborato C2 del P.R.G.C, sono indicate la parte della zona sulla quale debbono essere collocati gli edifici (parte edificabile) e la parte che deve rimanere inedita (parte ineditabile) con destinazione a verde privato (giardino, orto, cortile, parcheggio scoperto privato). Le sagome delineate nelle tavole di Piano (parte edificabile) hanno valore indicativo e possono essere modificate in sede di predisposizione di Piano attuativo (P.A.C.). E' ammesso il trasferimento di cubature esistenti dalla parte ineditabile alla parte edificabile nel rispetto del volume massimo definito nell'art. 19. Per gli Ambiti di Recupero individuati in seguito, oltre alle norme generali sopra richiamate, valgono i seguenti parametri: zona T: - volumetria massima ammessa mc.1500 3000 - altezza dei fronti hl. 6,50 - conservazione ed integrazione del muro di confine in pietra - cessione gratuita (senza opere) dell'area servizi S1a e del percorso ciclopedonale posto a confine lungo il muro in pietra zona R: - volumetria massima ammessa 1.200 mc - altezza dei fronti hl. 6,50 zona N: - volumetria massima ammessa 3.480 mc - altezza dei fronti hl. 6,50 - cessione gratuita e sistemazione dell'area servizi S1a posta lungo la via Roma. zona V: - mantenimento della volumetria, tipologia edilizia e sagoma esistenti; zona L: - mantenimento della volumetria, tipologia edilizia e della sagoma dell'edificio identificato con il numero 82 zona Z: - volumetria massima ammessa 2.240 mc - altezza dei fronti hl. 6,50 zona F: - volumetria massima ammessa 1.120 mc - altezza dei fronti hl. 6,50 - realizzazione e cessione di un'area S1a - parcheggi di relazione- per una superficie non inferiore a 265 mq ( min. 6 stalli di cui uno per portatori di handicap), e di un'area S5c - nucleo elementare di verde (alberato ed attrezzato) per una superficie non inferiore a 70 mq. 6. Le zone B5 comprendono le aree dei cortili e degli orti di pertinenza degli edifici compresi nelle varie zone B menzionate nel presente articolo. Gli interventi ammessi consistono in: - rinnovo e sistemazione del verde e delle aree libere (cortili) - realizzazione di piscine scoperte ad uso privato - edifici accessori alla residenza, quali: ricovero attrezzi giardino, serre, impianti e manufatti per lo sport e lo svago, ecc. con volume max di 50 mc e h max 3,00 ml (una tantum). - restauro degli elementi di arredo superstiti di interesse ambientale e documentale. Per gli edifici esistenti compresi nelle zone B5 alla data d'adozione del P.R.G.C. sono ammessi soltanto gli interventi soggetti a denuncia ad eccezione di quanto sotto specificato. E' ammessa la realizzazione di parcheggi scoperti privati e di uso pubblico. Per le attività produttive e commerciali esistenti e funzionanti alla data di adozione del P.R.G.C., le cui aree di pertinenza siano anche in parte comprese in zone B5, sono ammessi, per esigenze funzionali, per la realizzazione di impianti tecnologici e/o di servizio igienici,

ampliamenti degli edifici esistenti nella misura massima di 200mc per ciascun edificio. 7. Nelle zone B per i nuovi edifici (compresi ampliamenti e sopraelevazioni) è prescritto il rispetto della distanza minima di 10 ml. Tale rispetto della distanza minima dovrà essere osservato anche se una sola parete risulta finestrata.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria per sostituzione solai e relativi calcoli strutturali: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60-90 giorni.

Sono state eseguite opere che necessitano di calcoli strutturali e deposito degli stessi in Regione. Presso il Comune di Turriaco non risulta l'apertura di nessuna pratica edilizia.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione di alcuni tramezzi

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento planimetria catastale dell'alloggio p.c. .10/1 sub 3: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni.

Necessita il rifacimento delle planimetrie catastali relative alla p.c.n. .10/1 sub 3

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TURRIACO VIA DEL MITRAGLIERE 11

**CASA INDIPENDENTE**

DI CUI AL PUNTO A

**CASA INDIPENDENTE** a TURRIACO VIA DEL MITRAGLIERE 11, della superficie

commerciale di **209,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

**IMMOBILI TAVOLARMENTE COSI' CENSITI:**

P.T. 492 C.T. 1 - p.c.n. 10/1 fabbricato e corte

P.T. 249 C.T. 1 - p.c.n. 10/2 fabbricati e corte

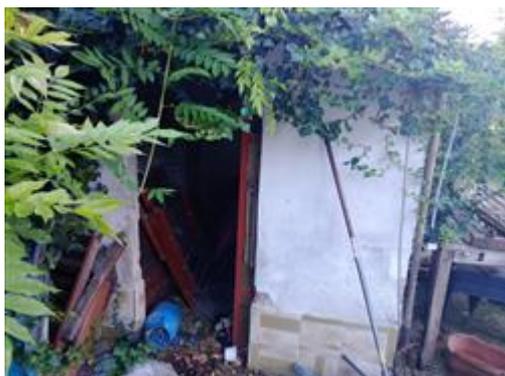
P.T. 155 C.T.1 - p.c.n. 11/2 orto

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, primo e secondo, ha un'altezza interna di salotto H=2,5 (vedere planimetria allegata).Identificazione catastale:

- C.C. TURRIACO particella edificiale .10/1-.10/2 foglio 8 sub. 3 partita tavolare 492 C.T. 1-249 C.T. 1, categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 371,85 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DEL MITRAGLIERE 11, piano: TERRA, PRIMO E SECONDO, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- C.C. TURRIACO particella edificiale .10/1 foglio 8 sub. 2 partita tavolare 492 C.T. 1, categoria C/6, classe 1, consistenza 23 mq, rendita 52,27 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DEL MITRAGLIERE 11, piano: TERRA, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- C.C. turriaco particella 11/2 foglio 8 partita tavolare 155 C.T. 1, qualità classe orti cl. 2, superficie 130, reddito dominicale 1,8100, reddito agrario 1,2800, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1900.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



POSIZIONE RISPETTO AL CENTRO CITTADINO



STRALCIO ESTRATTO PRG



MAPPA CATASTALE (INGRANDIMENTO CON EVIDENZA LOTTO)

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 1 KM  
ferrovia distante 1 KM

eccellente ★★★★★★★★  
eccellente ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
esposizione:  
luminosità:  
panoramicità:  
impianti tecnici:

scarso ★★★★★★★★  
mediocre ★★★★★★★★  
scarso ★★★★★★★★  
scarso ★★★★★★★★  
pessimo ★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

pessimo



servizi:

molto scarso



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta ubicato in posizione centrale nel comune di Turriaco, in Vicolo del Mitragliere civ. 11, vicolo a fondo cieco.

L'immobile si sviluppa su tre piani fuori terra con un lato aderente ad altro fabbricato. La struttura, datata, si presenta con strutture portanti tipiche dell'epoca d'edificazione, con murature in pietra, solai interpiano in legno con soprastante tavolato, orditura del tetto in legno a falde, e tradizionali "coppi" quale manto di copertura.

L'accesso all'immobile avviene dal cortile interno di proprietà e si sviluppa come di seguito:

- al piano terra trova ubicazione un soggiorno, una cucina, un bagno, mentre all'esterno trovano ubicazione tre ripostigli, un atrorimessa (sottoforma di tettoia con copertura plastica "precaria") ed un pollaio.

- al primo piano (zona notte), raggiungibile tramite una scala in legno provvisoria, si riscontrava un unico vano privo di tramezzi con il soffitto "demolito" e preparato per futuri ripristini; allo stesso livello di piano risulta un ulteriore vano, nelle planimetrie catastali indicato come soffitta, raggiungibile dall'esterno tramite una scala metallica, con piccola terrazza fungente da terrazza/pianerottolo che consente l'accesso anche ad un piccolissimo ripostiglio non comodamente accessibile in quanto di limitata altezza (1,2 ml).

- al terzo piano risulta un ulteriore vano "sottotetto/soffitta", attualmente non raggiungibile in quanto non risulta presente nessuna scala per l'accesso. Tale vano, posizionato nel sottotetto, presenta una sorta d'isolazione termica mediante la posa a soffitto di pannelli di polistirolo, il tutto da completare.

I ripostigli esterni, di cui uno ospitava la caldaia murale a gas, si presentano in condizioni manutentive pessime, risultando gli stessi con acqua sulla pavimentazione. Il pollaio risulta ricoperto da cespugliame.

La cucina risulta l'unico vano ancora in discrete condizioni manutentive, ma appare evidente che l'alloggio sia stato oggetto di una parziale ristrutturazione mai completata.

Nell'alloggio, al piano terra, risultano visibili ancora i luoghi d'installazione dei termosifoni, oggi mancanti, con le relative tubazioni che saranno da rivedere nell'ottica del completamento della ristrutturazione.

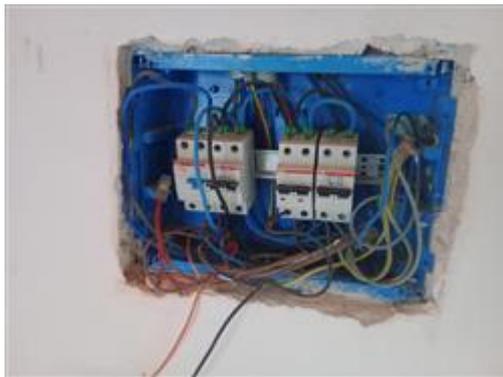
La serramentistica risulta vetusta con doppia finestra, interna in legno ed esterna in alluminio anodizzato, a parere dello scrivente da sostituire completamente.

L'impianto elettrico risulta da rivedere in quanto parzialmente modificato.

Il bagno presenta una pavimentazione in ceramica mentre soggiorno e cucina sono rifinite con una pavimentazione in laminato che probabilmente ricopre la rifinitura precedente mentre al piano superiore la pavimentazione è costituita da tavole di legno a copertura delle travi sottostanti.

Ad oggi l'immobile risulta abbandonato, non immediatamente abitabile se non dopo adeguata ristrutturazione e previo adeguamento della documentazione progettuale (SCIA in quanto è stata rinnovata la struttura portante tra piano terra e primo attualmente senza progetti).

Completa la consistenza un cortile dalla quale si accede ad un giardino di medie dimensioni condotto ad erba. Nel giardino risulta ubicato un serbatoio di gas GPL una volta utilizzato per la caldaia.



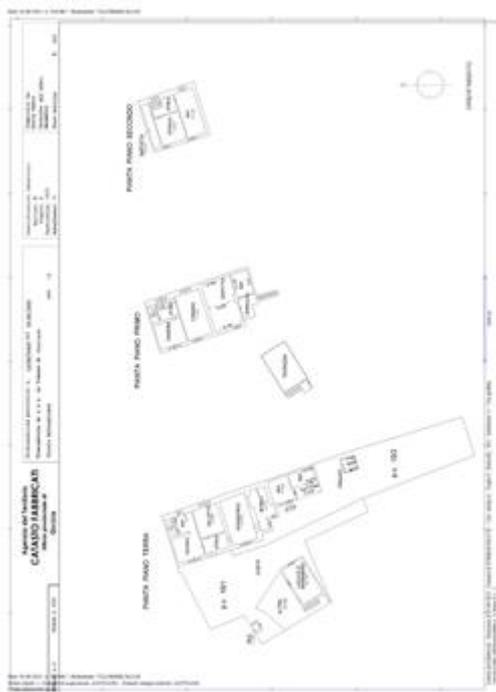
CONSISTENZA:

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
alloggio con annessi	172,00	x	100 %	=	172,00
rimessa	23,00	x	15 %	=	3,45
3 ripostigli +locaie di sgombero	35,00	x	15 %	=	5,25
soffitta	24,00	x	25 %	=	6,00
terrazza	17,00	x	30 %	=	5,10

area esterna	350,00	x	5 %	=	17,50
<b>Totale:</b>	<b>621,00</b>				<b>209,30</b>



SITUAZIONE PLANIMETRICA P.C. .10/1 SUB 3



SITUAZIONE PLANIMETRICA P.C. .10/1 SUB 2



PLANIMETRIA DI PRIMO IMPIANTO (1964)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la particolarità del bene in esame, immobile disabitato, in abbandono, con tutto praticamente da sistemare, dall'impianto termico a quello elettrico, pavimentazioni, rivestimenti ecc., in zona non si sono riscontrati immobili simili. Si sono consultati i valori minimi reperibili presso l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate che riportano un valore unitario minimo di 660,00 €/mq., (per immobili abitabili ed in normali condizioni manutentive), valore ritenuto

esageratamente elevato per esprimere il valore dell'immobile nelle attuali condizioni.

Trattandosi di un fabbricato disabitato, da ristrutturare completamente, con gli accessori esterni in pessime condizioni manutentive, lo scrivente applicherà, un valore unitario pari a 350,00 €/mq., valore ponderato in base all'esperienza dello scrivente ed in grado di rispecchiare il valore attuale del fabbricato oggetto di valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 209,30 x 350,00 = **73.255,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 73.255,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 73.255,00**

## 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
A	CASA INDIPENDENTE	209,30	0,00	73.255,00	73.255,00
				<b>73.255,00 €</b>	<b>73.255,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 70.255,00**

**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 **€. 14.051,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: €. 56.204,00

data 08/10/2024

il tecnico incaricato  
Corrado Vellani