



# TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 30/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

\*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. FRANCESCO VENIER

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/09/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**geom. Mario Armellini**

CF:RMLMRA64T10L483K

con studio in PASIAN DI PRATO (UD) Via Novara 17

telefono: 3336365278

email: marioarmellini@geometriudine.com

PEC: mario.armellini@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2024

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a BICINICCO Via Roma 58, della superficie commerciale di **204,03** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Bicinicco in via Roma n.58, in pratica lungo la via principale del paese che arriva da nord (Risano-Tissano). Trattasi di un fabbricato residenziale di vecchia edificazione costruito ben ante l'anno 1967 in aderenza ad altri fabbricati residenziali che comunque ha subito alcuni interventi di manutenzione. Il fabbricato principale si sviluppa su tre piani fuori terra mentre l'edificio accessorio su due piani fuori terra. La parte abitativa è suddivisa al piano terra in vani a uso ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, e al primo piano in disimpegno, corridoio e tre camere da letto. Al primo piano sono inoltre presenti due terrazze, una delle quali consente l'accesso al primo piano del fabbricato accessorio e, mediante l'appoggio di una scala, alla soffitta non abitabile. Quali pertinenze l'unità possiede un'autorimessa al piano terra collegata all'ingresso (c'è la porta tagliafuoco) e nel fabbricato accessorio quattro locali al piano terra uso depositi e centrale termica e un unico locale di deposito al primo piano. I fabbricati sono posizionati a forma di C e racchiudono internamente una gradevole e riservata corte interna scoperta e pavimentata. Si precisa che probabilmente l'autorimessa veniva utilizzata come stanza abitabile in quanto risulta pavimentata in laminato e riscaldata e non vi sono tracce di pneumatici. La struttura del fabbricato sembra essere stata realizzata in pietra e muratura (probabilmente con qualche rinforzo cementizio), con solai di interpiano e di copertura in legno. L'edificio si presenta in condizioni non proprio buone essendo appunto in stato di abbandono da almeno un anno e presentando grosse infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto a causa delle forti grandinate dello scorso anno che hanno spaccato il manto di copertura in coppi. Tuttavia alcune finiture risultano in buono stato. L'unità presenta serramenti esterni in PVC con vetrocamera, ante d'oscuro in legno (da sostituire), pavimenti in piastrelle al piano terra e in laminato al primo piano. L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano. Si segnala che la copertura del fabbricato accessorio è in lastre di eternit in pessime condizioni, quindi da eliminare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 27 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 355,32 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sud con via Roma, ovest con mappale 25, est e nord con mappale 26
- foglio 6 particella 27 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 42,76 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sud con via Roma, est e nord con mappale 26, ovest con subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	204,03 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 80.412,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.000,00
Data della valutazione:	19/09/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta in stato di abbandono e pertanto libero, come confermato dall'Agenzia delle Entrate con la dichiarazione che non esistono locazioni in corso e dal Comune di Bicinicco al quale nessuno risulta residente.

## 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** attiva, stipulata il 20/06/2011 a firma di notaio Mendola ai nn. 554/423 di repertorio, iscritta il 22/06/2011 a Udine ai nn. 16797/2866, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 173.535,00.

Importo capitale: 115.690,00.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 11/01/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Udine ai nn. 4388 di repertorio, trascritta il 07/03/2024 a Udine ai nn. 5647/4381, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO

\*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

non è emersa la trascrizione di un fondo patrimoniale sui beni oggetto di stima

non risulta costituito diritto di abitazione sugli immobili in esecuzione

## 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:	
Si prevedano gli oneri notarili da sostenere (circa 1.000 Euro).	

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Risulta rispettato il principio di continuità delle trascrizioni, Risulta trascritta in data 04/08/2005 ai nn. 25255/17173 l'accettazione tacita dell'eredità di \*\*\* DATO OSCURATO\*\*\*.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2005), con atto stipulato il 28/07/2005 a firma di notaio Cavalaglio ai nn. 13428/3989 di repertorio, trascritto il 04/08/2005 a Udine ai nn. 25256/17174

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 in comunione legale, in forza di atto di compravendita (dal 28/07/2005), con atto stipulato il 28/07/2005 a firma di notaio Cavalaglio ai nn. 13428/3989 di repertorio, trascritto il 04/08/2005 a Udine ai nn. 25256/17174

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/8, in forza di denuncia di successione ( fino al 28/02/2003)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione ( fino al 28/07/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione ( fino al 28/07/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione ( fino al 28/07/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione ( fino al 28/07/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 28/02/2003 fino al 28/07/2005), registrato il 07/07/2003 a Cervignano del Friuli ai nn. 61/230, trascritto il

22/09/2003 a Udine ai nn. 27051/18782

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 28/02/2003 fino al 28/07/2005), registrato il 07/07/2003 a Cervignano del Friuli ai nn. 61/230, trascritto il 22/09/2003 a Udine ai nn. 27051/18782

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 28/02/2003 fino al 28/07/2005), registrato il 07/07/2003 a Cervignano del Friuli ai nn. 61/230, trascritto il 22/09/2003 a Udine ai nn. 27051/18782

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione (dal 28/02/2003 fino al 28/07/2005), registrato il 07/07/2003 a Cervignano del Friuli ai nn. 61/230, trascritto il 22/09/2003 a Udine ai nn. 27051/18782

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

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

Autorizzazione edilizia N. **X/1974**, per lavori di apertura passo carraio in luogo di una finestra, rilasciata il 18/09/1974.

Il Comune di Bicinicco non è stato in grado di fornirmi il numero dell'autorizzazione

Autorizzazione edilizia N. **A163 prot. 3842**, per lavori di ricostruzione canna fumaria, rilasciata il 23/12/1985

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **345 n. 4359 prot.**, per lavori di abusi su fabbricati accessori, presentata il 30/12/1986.

Pratica non completata, richiesti documenti ad integrazione ma mai presentati

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona A di interesse storico, artistico o di pregio ambientale

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **ASSUNZIONI E LIMITI**

Il sottoscritto C.T.U. dichiara:

- di non avere alcun interesse verso i beni in questione e di aver agito in base agli standard etici e deontologici professionali;
- di aver svolto il proprio incarico in piena indipendenza, con obiettività e imparzialità;
- di aver ispezionato di persona gli immobili in questione;
- di non aver eseguito nei terreni sondaggi sotterranei per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;
- di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianto, lana di vetro ecc.) negli immobili oggetto di stima;
- di non aver eseguito alcuna verifica statica sugli immobili oggetto di stima e di non avere pertanto responsabilità nel caso di carenze statiche;
- di non aver eseguito alcuna verifica a livello dimensionale o di distacchi da confini, strade ecc. e di avere pertanto effettuato solamente controlli di tipo visivo;

- di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;
- di non aver effettuato ricerche oltre il ventennio, presso l'Agenzia delle Entrate – Territorio – Servizio di Pubblicità Immobiliare, di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima;
- di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di gas, acqua, elettricità o altro da parte degli enti fornitori.

Quanto riportato nel presente documento rappresenta il meglio delle conoscenze del sottoscritto in merito e pertanto le analisi e le conclusioni sono limitate alle assunzioni e alle condizioni riportate.

La presente relazione con i relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto e riferita ad una attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta dall'Amministrazione Giudiziaria; pertanto nessuna responsabilità potrà essere opposta al sottoscritto in relazione all'esito di tali valutazioni nonché per le decisioni che eventualmente verranno prese dal Giudice delle Esecuzioni Immobiliari sulla base del presente elaborato.

Lo scrivente non potrà essere ritenuto responsabile dell'utilizzo che verrà fatto della stessa oltre a quanto stabilito al precedente punto, anche con riferimento alle disposizioni della deliberazione n. 46/2008 del garante per la protezione dei dati personali.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nella planimetria il secondo piano è mal rappresentato in quanto l'accesso alla soffitta avviene da una terrazza e non da un vano scale, al primo piano una terrazza è leggermente più stretta della realtà, al piano terra un piccolo muro perimetrale è riportato inclinato quando invece è a squadro. Ci sono inoltre piccole imperfezioni nella posizione di alcune finestre.

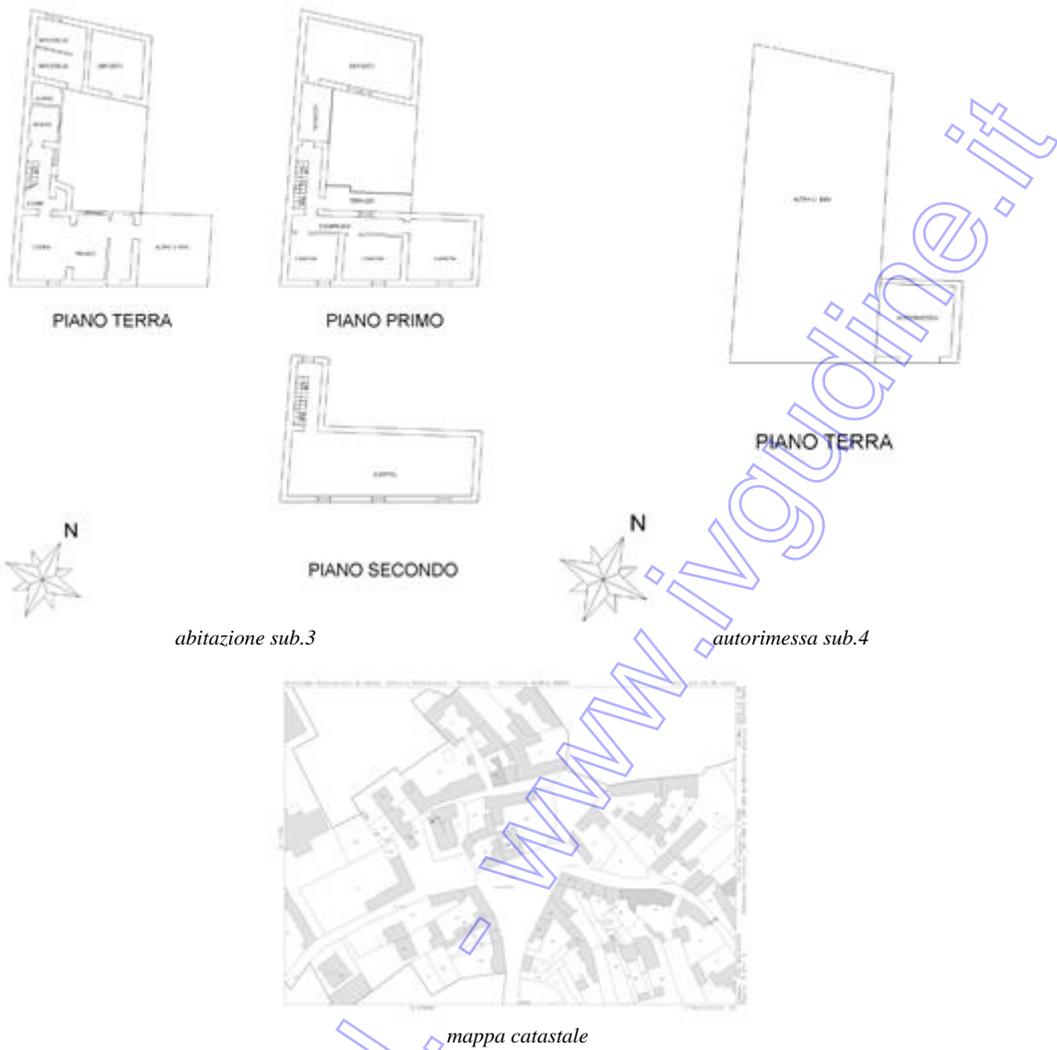
Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale per aggiornamento planimetria: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BICINICCO VIA ROMA 58

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BICINICCO Via Roma 58, della superficie commerciale di **204,03** mq per la quota

di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

La sostanza immobiliare in oggetto è ubicata in Comune di Biciniccio in via Roma n.58, in pratica lungo la via principale del paese che arriva da nord (Risano-Tissano). Trattasi di un fabbricato residenziale di vecchia edificazione costruito ben ante l'anno 1967 in aderenza ad altri fabbricati residenziali che comunque ha subito alcuni interventi di manutenzione. Il fabbricato principale si sviluppa su tre piani fuori terra mentre l'edificio accessorio su due piani fuori terra. La parte abitativa è suddivisa al piano terra in vani a uso ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno e bagno, e al primo piano in disimpegno, corridoio e tre camere da letto. Al primo piano sono inoltre presenti due terrazze, una delle quali consente l'accesso al primo piano del fabbricato accessorio e, mediante l'appoggio di una scala, alla soffitta non abitabile. Quali pertinenze l'unità possiede un'autorimessa al piano terra collegata all'ingresso (c'è la porta tagliafuoco) e nel fabbricato accessorio quattro locali al piano terra uso depositi e centrale termica e un unico locale di deposito al primo piano. I fabbricati sono posizionati a forma di C e racchiudono internamente una gradevole e riservata corte interna scoperta e pavimentata. Si precisa che probabilmente l'autorimessa veniva utilizzata come stanza abitabile in quanto risulta pavimentata in laminato e riscaldata e non vi sono tracce di pneumatici. La struttura del fabbricato sembra essere stata realizzata in pietra e muratura (probabilmente con qualche rinforzo cementizio), con solai di interpiano e di copertura in legno. L'edificio si presenta in condizioni non proprio buone essendo appunto in stato di abbandono da almeno un anno e presentando grosse infiltrazioni d'acqua piovana dal tetto a causa delle forti grandinate dello scorso anno che hanno spaccato il manto di copertura in coppi. Tuttavia alcune finiture risultano in buono stato. L'unità presenta serramenti esterni in PVC con vetrocamera, ante d'oscuro in legno (da sostituire), pavimenti in piastrelle al piano terra e in laminato al primo piano. L'unità è dotata della normale rete per gli impianti tecnologici, con impianto di riscaldamento autonomo a gas metano. Si segnala che la copertura del fabbricato accessorio è in lastre di eternit in pessime condizioni, quindi da eliminare.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 27 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 8 vani, rendita 355,32 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sud con via Roma, ovest con mappale 25, est e nord con mappale 26
- foglio 6 particella 27 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 18 mq, rendita 42,76 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: sud con via Roma, est e nord con mappale 26, ovest con subalterno 3

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .



soggiorno



soggiorno/cucina



*corte interna/corridoio*



*bagno*



*camera da letto*



*autorimessa*

#### 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.



*vista da via Roma nord*



*vista da via Roma sud*



*facciata principale su via Roma*

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Classe energetica non riscontrata.



*corte interna e fabbricato accessorio*



*corte interna*



corte interna



corte interna e retro fabbricato principale



corte interna e retro fabbricato principale



deposito al primo piano del fabbricato accessorio

## 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
abitazione	140,50	x	100 %	=	140,50
depositi fabbricato accessorio	80,50	x	33,33 %	=	26,83
terrazze primo piano	16,50	x	33,33 %	=	5,50
soffitta non abitabile	65,50	x	20 %	=	13,10
terrazza secondo piano	11,50	x	20 %	=	2,30
autorimessa	23,00	x	50 %	=	11,50
corte scoperta interna	43,00	x	10 %	=	4,30
<b>Totale:</b>	<b>380,50</b>				<b>204,03</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *annuncio immobiliare*

Data contratto/rilevazione: *19/06/2024*

Fonte di informazione: *sito internet www.immobiliare.it*

Descrizione: *appartamento (in condizioni un pò migliori)*

Indirizzo: via Roma 50  
Superfici principali e secondarie: 87  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 58.000,00 pari a 666,67 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 52.200,00 pari a 600,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 19/06/2024  
Fonte di informazione: sito internet [www.immobiliare.it](http://www.immobiliare.it)  
Descrizione: appartamento (in condizioni decisamente migliori)  
Indirizzo: via Roma 8  
Superfici principali e secondarie: 80  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 73.000,00 pari a 912,50 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 65.700,00 pari a 821,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 19/06/2024  
Fonte di informazione: sito internet [www.casa.it](http://www.casa.it)  
Descrizione: appartamento (in condizioni simili)  
Indirizzo: via S. Giorgio  
Superfici principali e secondarie: 250  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 160.000,00 pari a 640,00 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 144.000,00 pari a 576,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari  
Data contratto/rilevazione: 19/06/2024  
Fonte di informazione: Borsino Immobiliare FIAIP  
Descrizione: valore medio tra minimo € 550 e massimo € 800  
Superfici principali e secondarie: 1  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 675,00 pari a 675,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 19/06/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: valore medio tra minimo € 650 e massimo € 970

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 810,00 pari a 810,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le superfici indicate sono state desunte dalle planimetrie catastali. Si ritiene congruo attribuire all'immobile il valore unitario di 400,00 €/mq, valore che tiene conto delle condizioni in cui si trova e dei lavori di manutenzione a cui dovrà essere sottoposto (ad esempio il rifacimento del manto di copertura). **Si precisa che la valutazione dell'autorimessa sub.4 viene compresa in quella dell'abitazione sub.3 essendo non solo un suo accessorio ma anche utilizzata come stanza abitativa (vedere il quadro consistenza).**

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	204,03	x	400,00	=	<b>81.612,00</b>
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 81.612,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 81.612,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione tiene conto della necessità assoluta di rifacimento del manto di copertura del fabbricato andato distrutto con le violente grandinate dello scorso anno. Essendoci pertanto infiltrazioni d'acqua queste hanno compromesso anche il solaio che separa il primo piano abitabile dalla soffitta (sottotetto) non abitabile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Udine, ufficio del registro di Udine - Cervignano del Friuli, conservatoria dei registri immobiliari di Udine, ufficio tecnico di Bicinicco, agenzie: Udine, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate - borsini agenzie immobiliari, ed inoltre: siti internet di compravendite 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	appartamento	204,03	0,00	81.612,00	81.612,00
				<b>81.612,00 €</b>	<b>81.612,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.412,00**

**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: **€. 20.103,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 309,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.000,00**

data 19/09/2024

il tecnico incaricato  
geom. Mario Armellini

Coveg S.r.l.  
www.coveg.it