



# TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 17/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa ANNA SMEDILE

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**FRANCESCO DE GAETANO**

CF: DGTFC63H18H842O

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) CONTRADA PAPERIO, 33

telefono: 0909217155

email: degaetano\_francesco@tiscali.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI  
IMMOBILIARI 17/2023

## LOTTO 1

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

**A** villa singola a MILAZZO VIA ON. LUIGI FULCI 12/A, frazione SAN PIETRO DI MILAZZO, della superficie commerciale di **119,49** mq per la quota di:

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

L'immobile in oggetto si compone di una parte autorizzata nella quale sono state realizzate un ampio locale a piano terra con zona d'ingresso e cucina-pranzo-soggiorno ed una zona notte al piano primo. In ampliamento all'immobile autorizzato, prive di autorizzazioni, sono state eseguite una cucina ed una tettoia con struttura precaria in acciaio al piano terra ed una zona soppalco in copertura. L'edificio ha struttura in muratura ordinaria I solai sono in cemento armato, con struttura mista in cemento armato e laterizi a nervature parallele, perfettamente incastrati alle travi di piano . I tramezzi interni sono in mattoni forati e malta cementizia dello spessore di cm.8 con cordolo di coronamento in conglomerato cementizio armato eseguito all'altezza delle piattebande delle porte interne. All'esterno sarà eseguito l'intonaco in malta cementizia e tonachina, costituito da rinzaffo, sestato e traversato con malta bastarda, nonché rasatura fine con successivo strato di tonachina e pitturazione con materiale plastico o similare. All'interno, su pareti e soffitti sarà eseguito l'intonaco civile, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato fratazzato applicato con predisposti sestati ed un ultimo strato di tonachina sul quale sarà eseguita la tinteggiatura con pittura lavabile, a due mani, in colori correnti I pavimenti sono in ceramica ed i vani cucina e bagno sono dotati di adeguati apparecchi in porcellana e le pareti degli stessi sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di cm.180. Le porte interne sono in mogano del tipo tamburate, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato.

Il fabbricato in oggetto è munito dei seguenti impianti sottotraccia ai sensi di legge :

- *impianto elettrico* : realizzato con fili a treccia di rame, interruttori, deviatori, commutatori e prese di luce comandate da un interruttore differenziale;
- *impianto idrico* : realizzato con tubi di polietilene reticolato muniti di relativo certificato di potabilità;
- *impianto fognario* : realizzato con tubi di plastica del tipo termico.

Gli scarichi dei servizi sono convogliati mediante tubi di plastica nella rete fognaria comunale, mentre il rifornimento idrico sarà garantito dall'allaccio al civico acquedotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 18 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: VIA ONOREVOLE LUIGI FULCI SNC, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: CONFINA C

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>119,49 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>€. 104.065,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 104.065,80</b>
Data della valutazione:	<b>31/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'immobile in oggetto è occupato dalla famiglia dei debitori che si compone dei due coniugi

## 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 28/01/2010 a firma di notaio Mario Di Bella ai nn. 33971/11345 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 217.708,00.

Importo capitale: 108.854,40.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 23/12/2013 a firma di Tribunale Barcellona P.G. ai nn. Rep.7230 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 25.000,00.



Importo capitale: 25.000,00

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

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

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/2005)

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/1998 fino al 11/05/2005)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 07/05/1998 fino al 11/05/2005)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione Edilizia N. **47/2005**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria di un fabbricato a due elevazioni fuori terra, presentata il 09/08/2004 con il n. Prot.n.8132 di protocollo, rilasciata il 13/04/2005 con il n. Pratica Edilizia n.11431 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zone Agricole E. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.26 - Zone E. Comprende tutte le aree del territorio comunale non classificate diversamente e destinate all'attività agricola ed a quelle connesse con l'esercizio dell'agricoltura. Ai fini delle presenti norme per lotto agricolo si intende l'intero appezzamento di proprietà ricadente in zona E, anche se frazionato in più particelle, non avente soluzione di continuità. Interventi edilizi consentiti : a) case coloniche per agricoltori e per salariati agricoli e fabbricati residenziali nel rispetto della densità fondiaria di 0,03 mc/mq. b) fabbricati rustici di servizio,



compresi i ricoveri per macchinari, necessari ed indispensabili alla conduzione della azienda. c) fabbricati industriali per la trasformazione, manipolazione, conservazione e commercializzazione in sito dei prodotti della singola azienda o di Cooperative agricole. Per l'attuazione di tali interventi è necessario che ne venga dimostrata la necessità in relazione alla consistenza complessiva dell'azienda agricola, ai tipi di colture praticate e all'assenza o insufficienza di altri manufatti di proprietà dell'azienda anche se insistenti su altri lotti agricoli. d) silos, serbatoi, tettoie libere e simili, necessari alla conduzione dell'azienda. Strumenti di attuazione : - Concessione edilizia per gli interventi di cui ai punti a), b), c). - Autorizzazione edilizia per gli interventi di cui al punto d). Per gli interventi riguardanti volumi residenziali oltre i mc.3.000 è necessaria la preventiva approvazione di piano di lottizzazione, con l'obbligo di cessione di aree per servizi in ragione di almeno mq.18 per ogni mc. di volume. Prescrizioni edificatorie : A) Gli interventi di cui alla precedente lettera a) debbono rispettare i seguenti parametri : 1. Densità edilizia fondiaria massima : 0,03 mc./mq.; 2. Altezza massima fuori terra : m.7,50; 3. Numero di piani fuori terra : due; 4. La distanza dai confini di lotto deve essere pari alla metà dell'altezza del fabbricato, con il minimo assoluto di m.5- 5. La distanza tra fabbricati deve essere pari alla metà della altezza del fabbricato più alto con il minimo assoluto m.5. E' prescritta, comunque, tra pareti finestrate di edifici antistanti la distanza minima pari all'altezza del fabbricato più alto; la norma si applica anche quando una sola parete sia finestrata, qualora gli edifici si fronteggiano per uno sviluppo superiore ai m.12. In ogni caso gli edifici per la residenza ad eccezione delle case coloniche debbono distare non meno di metri 20 dai manufatti rustici e di servizio dell'azienda. 6. Distanza dai margini delle strade pubbliche : non inferiori a quelle fissate dal D.M. 1 aprile 1968. B) Gli interventi di cui alla precedente lettera b) debbono rispettare i seguenti parametri : 1. Superficie massima copribile : - mq.30 per lotti agricoli compresi tra mq.100 e mq.1000; - 1/20 dell'area disponibile per lotti agricoli superiori a mq.1.001. 2. Altezza massima fuori terra : m.5,00. Nel caso di copertura a tetto l'altezza al colmo non può essere superiore a m.6,00. 3. Numero massimo dei piani fuori terra: uno. 4. Distanze dai confini di lotto, tra fabbricati e dai margini stradali : come precedente lettera A). C) Gli interventi di cui alla precedente lettera c) debbono rispettare i seguenti parametri : 1. Rapporto massimo di copertura : 1/20. Dalla superficie copribile del lotto va detratta la superficie coperta da manufatti eventualmente già insistenti sul lotto stesso. 2. Numero massimo dei piani fuori terra : uno. 3. Distanza dai confini di lotto: non inferiore a m.20. 4. Distanza tra fabbricati, sia interni che esterni al lotto : non inferiore a m.20. E' ammessa l'edificazione in aderenza ad altri fabbricati rustici di servizio interni al lotto. 5. Distanza dai margini delle strade pubbliche : non inferiori a quelle fissate dal D-M- 1 aprile 1968. 6. Sono fatte salve ulteriori norme che leggi e regolamenti prescrivono per le varie attività industriali di trasformazione e conservazione dei prodotti. D) Gli interventi di cui alla precedente lettera d) devono rispettare i seguenti parametri : 1. Rapporto massimo di copertura: 1/20. Dalla superficie copribile del lotto va detratta la superficie coperta da manufatti eventualmente già insistenti sul lotto stesso. 2. Altezza massima fuori terra : a) per silos e serbatoi: m.8; b) per tettoie libere: m.4. 3. Distanze dai confini di lotto e dai margini stradali: come precedente lettera A). 4. Distanza dai fabbricati per la residenza: m.20. I manufatti di cui si tratta possono essere accorpati tra loro o con altri manufatti rustici di servizio dell'azienda. Prescrizioni particolari: 1) Tutta l'edilizia esistente e non rispondente alla destinazione di piano dovrà mantenere la preesistente volumetria e per essa è consentita soltanto la manutenzione straordinaria, il consolidamento ed il risanamento. 2. Nella zona E è anche consentita la localizzazione di attrezzature tecnologiche, come impianti depuratori, cabine elettriche, etc., sia da parte di privati che da parte dell'Amministrazione comunale o altri enti pubblici. 3. I rustici di servizio debbono avere le caratteristiche costruttive e di finitura proprie dell'edilizia rurale ed essere improntati alla massima semplicità strutturale. I servizi igienici devono essere realizzati utilizzando i parametri minimi fissati dal vigente regolamento edilizio. E' consentito ricavare, all'interno del manufatto, piccoli ambienti per uffici e servizi di gestione dell'Azienda, 4. Gli edifici industriali per la trasformazione, manipolazione, conservazione e commercializzazione in sito dei prodotti della singola Azienda o di



Cooperative agricole debbono rispondere ai requisiti dell'edilizia industriale e non è consentita, per la eventuale seconda elevazione fuori terra, la realizzazione di balconi, verande o simili. La richiesta di concessione edilizia relativa a tali interventi deve essere corredata da adeguata relazione tecnica atta a consentire la verifica, in concreto, che l'attività da assentire non attenga a generici procedimenti di lavorazione ma ad una attività lavorativa di trasformazione dei prodotti agricoli originari.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale situazione catastale non corrisponde alla reale situazione dei luoghi, in quanto la corte circostante di pertinenza risulta in parte occupata dall'ampliamento abusivo ed in parte dalla tettoia. Il sottoscritto non procede, però, alla variazione catastale in quanto l'ampliamento abusivo non è regolarizzabile urbanisticamente e deve essere demolito

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

(normativa di riferimento: Regolamento Edilizio comunale allegato al P.R.G.)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di smontaggio scala e soppalco in copertura: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente al Soppalco in copertura.

L'esecuzione del soppalco in copertura non è regolarizzabile poiché gli ambienti ricavati non presentano l'altezza minima prescritta dal Regolamento Edilizio comunale.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di ampliamento al piano terra e soppalco in copertura non autorizzati e non sanabili. (normativa di riferimento: D.M. 380/01 )

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Lavori di demolizione ampliamento a piano terra e ripristino stato dei luoghi: €10.000,00
- Compensi professionali per redazione progetto e direzione lavori di demolizione ampliamento : €2.000,00

L'ampliamento a piano terra non è regolarizzabile in quanto l'aumento di volume non è consentito dall'art.26 delle N.T.A. allegate al P.R.G. vigente nel Comune di Milazzo, che regola gli interventi in zona agricola.

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tettoia nell'area di pertinenza antistante l'edificio. (normativa di riferimento: Legge Regione Sicilia n.4/2003 e n.16/2016 )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria al Comune di Milazzo, ai sensi dell'art.20 della Legge Reg.n.4/2003 e della Legge Reg.n.16/2016.

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

Costi di regolarizzazione:



- Oneri in relazione alla superficie della tettoia €50/mq. : mq.33,10 x €50,00 = €1.655,00: €1.655,00
- Compensi professionali per redazione elaborati di progetto e C.I.L.A.: €1.000,00
- Compensi professionali tipo mappale e proceduta docfa per inserimento tettoia : €1.500,00
- Spese catastali tipo mappale e proceduta docfa per inserimento tettoia : €159,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi

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

BENI IN MILAZZO VIA ON. LUIGI FULCI 12/A, FRAZIONE SAN PIETRO DI MILAZZO

### VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a MILAZZO VIA ON. LUIGI FULCI 12/A, frazione SAN PIETRO DI MILAZZO, della superficie commerciale di **119,49** mq per la quota di:

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

L'immobile in oggetto si compone di una parte autorizzata nella quale sono state realizzate un ampio locale a piano terra con zona d'ingresso e cucina-pranzo-soggiorno ed una zona notte al piano primo. In ampliamento all'immobile autorizzato, prive di autorizzazioni, sono state eseguite una cucina ed una tettoia con struttura precaria in acciaio al piano terra ed una zona soppalco in copertura. L'edificio ha struttura in muratura ordinaria I solai sono in cemento armato, con struttura mista in cemento armato e laterizi a nervature parallele, perfettamente incastrati alle travi di piano . I tramezzi interni sono in mattoni forati e malta cementizia dello spessore di cm.8 con cordolo di coronamento in conglomerato cementizio armato eseguito all'altezza delle piattebande delle porte interne. All'esterno sarà eseguito l'intonaco in malta cementizia e tonachina, costituito da rinzaffo, sestato e traversato con malta bastarda, nonché rasatura fine con successivo strato di tonachina e pitturazione con materiale plastico o similare. All'interno, su pareti e soffitti sarà eseguito l'intonaco civile, costituito da un primo strato di rinzaffo, da un secondo strato fratazzato applicato con predisposti sestati ed un ultimo strato di tonachina sul quale sarà eseguita la tinteggiatura con pittura lavabile, a due mani, in colori correnti I pavimenti sono in ceramica ed i vani cucina e bagno sono dotati di adeguati apparecchi in porcellana e le pareti degli stessi sono rivestite con piastrelle in ceramica fino ad un'altezza di cm.180. Le porte interne sono in mogano del tipo tamburate, mentre gli infissi esterni sono in alluminio anodizzato preverniciato.

Il fabbricato in oggetto è munito dei seguenti impianti sottotraccia ai sensi di legge :

- *impianto elettrico* : realizzato con fili a treccia di rame, interruttori, deviatori, commutatori e prese di luce comandate da un interruttore differenziale;
- *impianto idrico* : realizzato con tubi di polietilene reticolato muniti di relativo certificato di potabilità;
- *impianto fognario* : realizzato con tubi di plastica del tipo termico.

Gli scarichi dei servizi sono convogliati mediante tubi di plastica nella rete fognaria comunale, mentre il rifornimento idrico sarà garantito dall'allaccio al civico acquedotto.

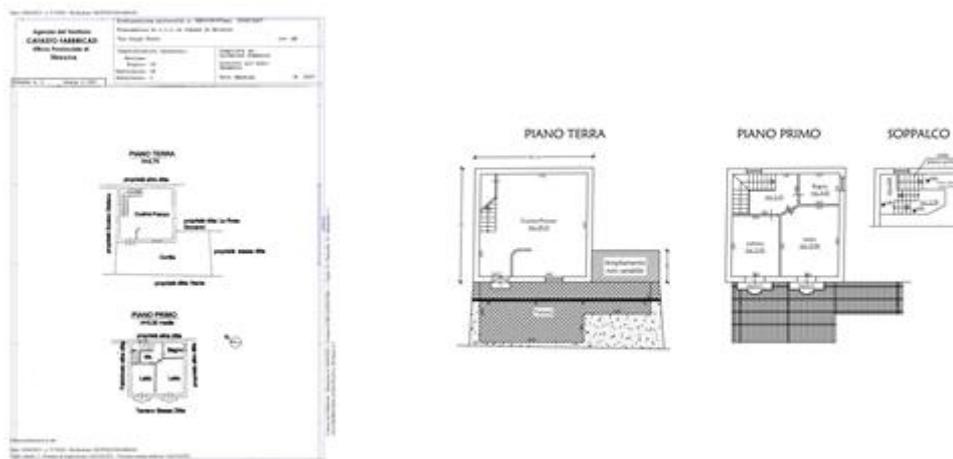
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA E PRIMO, ha un'altezza interna



di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 18 sub. 1 (catasto fabbricati), classe 5, consistenza 5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: VIA ONOREVOLE LUIGI FULCI SNC, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: CONFINA CON TERRENO [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



Situazione catastale

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area agricola, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: CASTELLO DI MILAZZO E PROMONTORIO DI CAPO MILAZZO.



Vista area dell'area nella quale ricade l'immobile oggetto di stima

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## CLASSE ENERGETICA:

[112,66 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 20231029-083049-67195 registrata in data 29/10/2023

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE : composta da N.2 elevazioni della superficie di mq.53,28 (mt.7,40x7,20) per piano, per una superficie complessiva di mq. 106,56	106,56	x	100 %	=	106,56
BALCONI a piano primo (n.2xmq.1,30)	2,60	x	50 %	=	1,30
TETTOIA delle dimensioni di mt.6,50x3,80+4,20x2,00= mq.33.10	33,10	x	30 %	=	9,93
CORTE	17,00	x	10 %	=	1,70
<b>Totale:</b>	<b>159,26</b>				<b>119,49</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.050,00

Valore massimo: 1.500,00

Note: Il prezzo di mercato viene riferito ad immobili ricadenti in zone simili ed aventi le medesime caratteristiche tecniche e rifiniture

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del prezzo unitario per la stima dell'abitazione in oggetto, tenuto conto dei valori di riferimento dell'O.M.I., è stata eseguita considerandone l'anno di costruzione, il grado di rifinitura, lo stato di manutenzione e la sua ubicazione. Sulla scorta di tali dati il sottoscritto ritiene che il più probabile valore di mercato, per unità di superficie, da attribuire all'edificio oggetto di stima è pari ad €1.200,00.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 119,49 x 1.200,00 = **143.388,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.388,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 143.388,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MESSINA, ufficio del registro di BARCELLONA POZZO DI GOTTO, conservatoria dei registri immobiliari di MESSINA, ufficio tecnico di MILAZZO, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

## 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	villa singola	119,49	0,00	143.388,00	143.388,00
				<b>143.388,00 €</b>	<b>143.388,00 €</b>

Riduzione del **15%** per lo stato di occupazione: **€. 21.508,20**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 17.814,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 104.065,80**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **0%** 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: **€. 0,00**

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: **€. 104.065,80**

data 31/10/2023

il tecnico incaricato  
FRANCESCO DE GAETANO

