



TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CRIAS

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Francesco Casamento

CF: CSMFNC71C21F158S

con studio in GIOIOSA MAREA (ME) V. PIEMONTE 31

telefono: 3408287135

email: francocasamento@tin.it

PEC: francesco.casamento@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAPRI LEONE via Della Marina 46, frazione Rocca di Capri Leone, della superficie commerciale di **112,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento, ubicato terzo piano, ben rifinito con una superficie interna calpestabile di 96,00mq così distribuita: salone, cucina, n. 2 stanze da letto, bagno e corridoio. La superficie scoperta deriva da due balconi per complessivi 26,00mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,90m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 106 sub. 12 (catasto fabbricati), consistenza 6 vani, indirizzo catastale: via Marina, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2014
Coerenze: 3 lati liberi, di cui uno affaccia sulla via Della Marina, e il quarto lato confina con fabbricato altra Ditta.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.970,00
Data della valutazione:	10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/12/2022 a Messina ai nn. ME 108218/1, trascritta il 28/12/2022 a Messina ai nn. 35563/28486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

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:	€. 500,00
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 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 02/03/2005), con atto stipulato il 02/03/2005 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 6068/753 di repertorio, trascritto il 22/03/2005 a Messina ai nn. 10253/5834

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (fino al 02/03/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. n. **3/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di un fabbricato a piano terra e la ricostruzione di un nuovo fabbricato per civile abitazione a quattro elevazioni f.t., presentata il 27/04/1982 con il n. 1020 di protocollo, rilasciata il 13/01/1983 con il n. 329/3 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Art. 24 del Testo unico sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001): la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

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: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAPRI LEONE VIA DELLA MARINA 46, FRAZIONE ROCCA DI CAPRI
LEONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAPRI LEONE via Della Marina 46, frazione Rocca di Capri Leone, della superficie commerciale di **112,90** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento, ubicato terzo piano, ben rifinito con una superficie interna calpestabile di 96,00mq così distribuita: salone, cucina, n. 2 stanze da letto, bagno e corridoio. La superficie scoperta deriva da due balconi per complessivi 26,00mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,90m. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 106 sub. 12 (catasto fabbricati), consistenza 6 vani, indirizzo catastale: via

Marina, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione toponomastica del 21/01/2014

Coerenze: 3 lati liberi, di cui uno affaccia sulla via Della Marina, e il quarto lato confina con fabbricato altra Ditta.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

campo da calcio	buono	
centro commerciale	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	buono	
palazzetto dello sport	buono	
scuola elementare	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola media inferiore	buono	

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1km	eccellente	
-------------------------	------------	--

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	
esposizione:	buono	
luminosità:	buono	
panoramicità:	al di sopra della media	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento, ubicato terzo piano, ben rifinito con una superficie interna calpestabile di 96,00mq così distribuita: salone, cucina, n. 2 stanze da letto, bagno e corridoio. La superficie scoperta deriva da due balconi per complessivi 26,00mq. L'ingresso non è ad uso esclusivo ed una scala interna collega, oltre ad altri appartamenti, il Lotto n. 1 con il n. 2.

Delle Strutture:

<i>strutture verticali:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>travi:</i> costruite in cemento armato	buono	
<i>solai:</i> solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera	buono	

CLASSE ENERGETICA:



[129,97 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240103-083010-89174 registrata in data 03/01/2024

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
cucina	17,00	x	100 %	=	17,00
bagno	8,00	x	100 %	=	8,00
letto n. 2	13,50	x	100 %	=	13,50
ripostiglio	2,60	x	100 %	=	2,60
corridoio	12,00	x	100 %	=	12,00
letto n. 1	16,50	x	100 %	=	16,50
salone	35,50	x	100 %	=	35,50
balcone n. 1	14,00	x	30 %	=	4,20
balcone n. 2	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	131,10				112,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **98.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per deterioramento fisico, deperimento dei componenti edilizi ed usura nel tempo.	-9.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 88.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 88.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capri Leone, agenzie: Capo D'Orlando, osservatori del mercato immobiliare locali, ed inoltre: Costruttori, altri tecnici CTU ed operatori del settore edilizio.

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	112,90	0,00	88.200,00	88.200,00
				88.200,00 €	88.200,00 €

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:	€. 88.200,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 15% 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:	€. 13.230,00
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:	€. 74.970,00

TRIBUNALE ORDINARIO - PATTI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

B appartamento a CAPRI LEONE via Della Marina 46, frazione Rocca di Capri Leone, della superficie commerciale di **48,93** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sottotetto, ubicato al quarto piano, sufficientemente rifinito con una superficie interna calpestabile di 36,20mq così distribuita: soggiorno, bagno, sottotetto praticabile e ripostiglio. La superficie scoperta deriva da un terrazzino di complessivi 31,00mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di variabile (1,40/3,10). Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 106 sub. 18 (catasto fabbricati), consistenza 3 vani, indirizzo catastale: via Della Marina, fraz. Rocca, piano: 4, derivante da variazione del 20/03/2003 prat. n. 75809

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	48,93 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.300,00
Data della valutazione:	10/01/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/12/2022 a Messina ai nn. ME 108218/1, trascritta il 28/12/2022 a Messina ai nn. 35563/28486, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili

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 100/100, in forza di atto di compravendita (dal 02/03/2005), con atto stipulato il 02/03/2005 a firma di Notaio Arrigo Nunzio ai nn. 6068/753 di repertorio, trascritto il 22/03/2005 a Messina ai nn. 10253/5834

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 100/100, in forza di atto di compravendita (fino al 02/03/2005)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. C.E. n. **3/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione di un fabbricato a piano terra e la ricostruzione di un nuovo fabbricato per civile

abitazione a quattro elevazioni f.t., presentata il 27/04/1982 con il n. 1020 di protocollo, rilasciata il 13/01/1983 con il n. 329/3 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Art. 24 del Testo unico sull'edilizia (D.P.R. n. 380/2001): la sussistenza delle condizioni di sicurezza, igiene, salubrità, risparmio energetico degli edifici e degli impianti negli stessi installati, valutate secondo quanto dispone la normativa vigente, nonché la conformità dell'opera al progetto presentato e la sua agibilità sono attestati mediante segnalazione certificata.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: variazione planimetrica

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione: €.800,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CAPRI LEONE VIA DELLA MARINA 46, FRAZIONE ROCCA DI CAPRI
LEONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CAPRI LEONE via Della Marina 46, frazione Rocca di Capri Leone, della superficie commerciale di **48,93** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento sottotetto, ubicato al quarto piano, sufficientemente rifinito con una superficie interna calpestabile di 36,20mq così distribuita: soggiorno, bagno, sottotetto praticabile e ripostiglio. La superficie scoperta deriva da un terrazzino di complessivi 31,00mq.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di variabile

(1,40/3,10).Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 106 sub. 18 (catasto fabbricati), consistenza 3 vani, indirizzo catastale: via Della Marina, fraz. Rocca, piano: 4, derivante da variazione del 20/03/2003 prat. n. 75809

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, - piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Capo D'Orlando). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 1km

eccellente 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sopra della media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sottotetto, ubicato al quarto piano, sufficientemente rifinito con una superficie interna calpestabile di 36,20mq così distribuita: soggiorno, bagno, sottotetto praticabile e ripostiglio. La superficie scoperta deriva da un terrazzino di complessivi 31,00mq.

Delle Strutture:

solai: solaio misto con travetti prefabbricati e completamento in opera

buono 

travi: costruite in cemento armato

buono 

strutture verticali: costruite in cemento armato

buono 

CLASSE ENERGETICA:



[189,49 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20240103-083010-89178 registrata in data 03/01/2024

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
Soggiorno	26,28	x	100 %	=	26,28
Bagno	3,75	x	100 %	=	3,75

Ripostiglio	2,50	x	100 %	=	2,50
Sottotetto praticabile	7,10	x	100 %	=	7,10
Terrazzo	31,00	x	30 %	=	9,30
Totale:	70,63				48,93

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene sviluppata attraverso una stima sintetico-comparativa, sfruttando una conoscenza diretta del mercato e dopo aver acquisito informazioni presso agenzie immobiliari, osservatori del mercato, tecnici locali nonché considerando lo status dell'immobile, il periodo di realizzazione e la sua ubicazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **34.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Adeguamento di stima per deterioramento fisico, deperimento dei componenti edilizi ed usura nel tempo.	-3.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 30.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 30.600,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile viene stimato nello stato di fatto e di diritto in cui si trova al momento dei sopralluoghi, con criterio sintetico, attribuendo il più probabile valore di mercato. La stima, a corpo, viene calcolata attraverso un'analisi comparativa dei valori di beni simili oggetto di compravendita sull'attuale mercato immobiliare locale. Il bene viene raffrontato con altri dei quali si dispone dei reali prezzi di mercato praticati nella stessa zona in libera contrattazione di compravendita. Si rimanda, comunque, agli allegati facenti parte della relazione peritale per quanto non espressamente citato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Messina, ufficio del registro di Messina, conservatoria dei registri immobiliari di Messina, ufficio tecnico di Capri eone, agenzie: Capo D'Orlando

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
B	appartamento	48,93	0,00	30.600,00	30.600,00
				30.600,00 €	30.600,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 4.470,00**

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: **€. 30,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.300,00**

data 10/01/2024

il tecnico incaricato
Francesco Casamento