



TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

134/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott. FRANCESCO VENIER

CUSTODE:

COVEG S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Fabrizio Cortiula

CF: CRTFRZ67D16L483Y

con studio in TOLMEZZO (UD) EMMECQUADRO

telefono: 043340596

fax: 043340596

email: fabrizio@emmecquadro.eu

PEC: fabrizio.cortiula@pec.eppi.it

TRIBUNALE ORDINARIO - UDINE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 134/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUTTRIO Via Plebiscito 5, della superficie commerciale di **91,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento posto al piano primo (subalterno 4) di un fabbricato che si trova nel Comune di Buttrio, in Via Plebiscito, n. 1 - 3 - 5. Il fabbricato è composto da quattro unità immobiliari (sub. 3-4-5-6) ed un bene comune non censibile (sub. 1), comune solo a tre di queste unità perché un'unità risulta completamente indipendente e con accesso esclusivo (civico n. 5). Gli altri subalterni sono un bar-trattoria, una ricevitoria ed un appartamento al piano primo, che è il nostro oggetto di perizia. Dall'analisi urbanistica dei documenti in atti l'appartamento era utilizzato probabilmente come stanze per il personale della trattoria sottostante di unica proprietà. Tutto il piano primo comprendeva camere, bagni, un cucinino e dei ripostigli. In un secondo momento (DIA prot. n. 11448 del 30/10/2001) il piano primo è stata diviso in due unità distinte (sub. 4 e sub. 5) il subalterno 5 come detto in precedenza risulta completamente indipendente e con accesso esclusivo (civico n. 5) da via Plebiscito. Il subalterno 4, oggetto della perizia, viene inquadrato a livello catastale come un appartamento categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani. L'appartamento in oggetto ha l'ingresso quindi posto sul vano scale comune (sub. 1) che dal bar-trattoria del piano terra porta al piano primo. L'unità immobiliare in oggetto non ha accesso diretto dalla strada, per accedere l'unico percorso più breve è tramite l'unità immobiliare adibita a trattoria su via Plebiscito con il numero civico 1, e quindi di fatto un diritto di passaggio che dalla strada comunale porta al vano scale comune interno. Si allega elaborato esplicativo. Tale diritto di passaggio è l'unico più breve per poter accedere al vano scala comune senza opere edili importanti. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente alla fine dell'ultima rampa di scale e come si può accertare dalle planimetrie delle difformità rispetto al rilievo dello stato dei luoghi è stata realizzata una parete di chiusura del pianerottolo di arrivo al piano primo. Il vano creato con l'edificazione del tramezzo è compreso nell'unità immobiliare in oggetto, ma di fatto di proprietà comune. Si dovrà provvedere alla demolizione di tale tramezzatura ed il ripristino alla situazione reale di proprietà. Dall'ingresso troviamo un lungo disimpegno su cui si affacciano tutte le altre stanze, di cui un bagno e quattro camere da letto. Sempre nel disimpegno vi è posta una botola per accedere ad un sottotetto non abitabile. Le finiture interne presenti sono datate all'anno di costruzione (anni 60 circa), le porte interne a tutt'altezza con un sopra luce in vetro retinato, realizzate in legno laccato (porte tamburate), mentre per quanto riguarda le finestre le stesse sono realizzate con dei doppi serramenti: i serramenti esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sempre in legno laccato vetro singolo con soglie in legno ed oscuranti del tipo tapparella in sempre in legno. I rivestimenti delle pavimentazioni interne sono: linoleum per le camere da letto, prefinito posizionato sopra il vecchio linoleum per il disimpegno e piastrelle per il bagno. Le stanze sono tutte intonacate e dipinte di bianco, troviamo la presenza di muffe in alcuni punti o probabilmente infiltrazioni d'acqua dal tetto. L'unità immobiliare si presenta in un buon stato di degrado interno per quanto riguarda la manutenzione ordinaria. La salubrità dei locali rende attualmente l'immobile non fruibile. Necessita di una ristrutturazione radicale per quanto riguarda tutte le finiture interne. Per la climatizzazione estiva troviamo nel disimpegno la presenza di un climatizzatore (non si è potuto verificare il suo funzionamento). I corpi scaldanti sono in acciaio lamellare e nel bagno troviamo la caldaia. L'acquedotto e i quadri elettrici sono in comune con l'unità al piano terra del Bar- Trattoria, mentre il riscaldamento è autonomo. L'impianto elettrico risulta sotto traccia, ma non è attivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala Interna , ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 920 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Plebiscito, 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: Area condominiale su tre lati e sub. 1 bene comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.908,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.900,00
Data della valutazione:	14/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Immobile non abitato e difficilmente abitabile in quanto la salubrità interna dei locali non consente la locazione

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**, stipulata il 08/07/2008 a firma di Notaio Andrioli Tania ai nn. 68665/20580 di repertorio, iscritta il 15/07/2008 a Udine ai nn. 20406/3434, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 60000.

Importo capitale: 120000.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/07/2023 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1959 di repertorio, trascritta il 10/07/2023 a Udine ai nn. 17332/13515, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Tribunale di Udine

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

Ulteriori avvertenze:

L'immobile non possiede la tabella millesimale. L'unità immobiliare possiede il riscaldamento autonomo tramite caldaia posizionata nel vano servizio igienico, l'acquedotto e i quadri elettrici sono in comune con il locale sottostante e più precisamente nel vano scale comune.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 08/07/2008), con atto stipulato il 08/07/2008 a firma di Notaio Andrioli Tania ai nn. 68664/20579 di repertorio, trascritto il 15/07/2008 a Udine ai nn. 20405/13978

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto Compravendita (dal 04/08/1957 fino al 08/07/2008), con atto stipulato il 04/08/1957 a firma di Notaio Giusto Bronzin ai nn. 25491/11864 di repertorio, trascritto il 23/08/1957 a Udine ai nn. 16043/15004

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione di lavori edili N. S.N. e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ricostruzione ex novo del locale attualmente adibito a Trattoria, presentata il 10/07/1959, rilasciata il 13/07/1959, agibilità del 02/09/1960.

La documentazione fornita dal Comune non presenta una numerazione di Nulla osta

Autorizzazione N. 349, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione

straordinaria, presentata il 28/07/1987 con il n. 3603 di protocollo, rilasciata il 29/07/1987 con il n. 349 di protocollo

D.I.A. N. **38/99**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione straordinaria, presentata il 01/07/1999 con il n. 6273 di protocollo.

Certificato di collaudo finale D.I.A. prot. 9139 del 06/10/1999

AUTOIRIZZAZIONE EDILIZIA N. **A/2001/61**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SUDDIVISIONE DI DUE UNITA' IMMOBILIARI, MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RECINZIONE, presentata il 30/10/2001 con il n. 11448 di protocollo, rilasciata il 16/01/2002 con il n. A/2001/61 di protocollo, agibilità del 09/06/2003 con il n. 6359 di protocollo

COMUNICAZIONE DIREZIONE CENTRALE DEL PATRIMONIO E DEI SERVIZI GENERALI N. **11135**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DELLA TERRAZZA E SALA DA PRANZO SUL CORSO DEL RIO RIVOLO, presentata il 25/09/2004 con il n. 11135 di protocollo.

COMUNICAZIONE RICHIESTA INFORMAZIONI INERENTI LA PRATICA PAESAGGISTICA

COMUNICAZIONE DEL COMUNE N. **12346** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DELLA TERRAZZA E SALA DA PRANZO SUL CORSO DEL RIO RIVOLO, presentata il 22/10/2004 con il n. 12346 di protocollo.

RISPOSTA DEL COMUNE ALLA COMUNICAZIONE RICHIESTA INFORMAZIONI INERENTI LA PRATICA PAESAGGISTICA

D.I.A. N. **D/2005/26**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Opere di manutenzione straordinaria per smantellamento di manto di copertura in cemento amianto, presentata il 07/06/2005 con il n. 6478 di protocollo.

I LAVORI DELLA PRESENTE D.I.A. NON SONO STATI ESEGUITI

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona Zona Omogenea B1 a funzione residenziale di completamento a media densità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole modifiche interne e la costruzione di una parete divisoria di chiusura del vano scale da demolire edificata sul bene comune. Chiusura di un foro finestra tra disimpegno e vano scale

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione della parete : € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piccole difformità interne (lesene impianti)

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUTTRIO VIA PLEBISCITO 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUTTRIO Via Plebiscito 5, della superficie commerciale di **91,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare in oggetto è un appartamento posto al piano primo (subalterno 4) di un fabbricato che si trova nel Comune di Buttrio, in Via Plebiscito, n. 1 - 3 - 5. Il fabbricato è composto da quattro unità immobiliari (sub. 3-4-5-6) ed un bene comune non censibile (sub. 1), comune solo a tre di queste unità perché un'unità risulta completamente indipendente e con accesso esclusivo (civico n. 5). Gli altri subalterni sono un bar-trattoria, una ricevitoria ed un appartamento al piano primo, che è il nostro oggetto di perizia. Dall'analisi urbanistica dei documenti in atti l'appartamento era utilizzato probabilmente come stanze per il personale della trattoria sottostante di unica proprietà. Tutto il piano primo comprendeva camere, bagni, un cucinino e dei ripostigli. In un secondo momento (DIA prot. n. 11448 del 30/10/2001) il piano primo è stata diviso in due unità distinte (sub. 4 e sub. 5) il subalterno 5 come detto in precedenza risulta completamente indipendente e con accesso esclusivo (civico n. 5) da via Plebiscito. Il subalterno 4, oggetto della perizia, viene inquadrato a livello catastale come un appartamento categoria A/3 classe 3 consistenza 5 vani. L'appartamento in oggetto ha l'ingresso quindi posto sul vano scale comune (sub. 1) che dal bar-trattoria del piano terra porta al piano primo. L'unità immobiliare in oggetto non ha accesso diretto dalla strada, per accedere l'unico percorso più breve è tramite l'unità immobiliare adibita a trattoria su via Plebiscito con il numero civico 1, e quindi di fatto un diritto di passaggio che dalla strada comunale porta al vano scale comune interno. Si allega elaborato esplicativo. Tale diritto di passaggio è l'unico più breve per poter accedere al vano scala comune senza opere edili importanti. L'ingresso all'appartamento avviene direttamente alla fine dell'ultima rampa di scale e come si può accertare dalle planimetrie delle difformità rispetto al rilievo dello stato dei luoghi è stata realizzata una parete di chiusura del pianerottolo di arrivo al piano primo. Il vano creato con l'edificazione del tramezzo è compreso nell'unità immobiliare in oggetto, ma di fatto di proprietà comune. Si dovrà provvedere alla demolizione di tale tramezzatura ed il ripristino alla situazione reale di proprietà. Dall'ingresso troviamo un lungo disimpegno su cui si affacciano tutte le altre stanze, di cui un bagno e quattro camere da letto. Sempre nel disimpegno vi è posta una botola per accedere ad un sottotetto non abitabile. Le finiture interne presenti sono datate all'anno di costruzione (anni 60 circa), le porte interne a tutt'altezza con un sopra luce in vetro retinato, realizzate in legno laccato (porte tamburate), mentre per quanto riguarda le finestre le stesse sono realizzate con dei doppi serramenti: i serramenti esterni sono in alluminio, mentre quelli interni sempre in legno laccato vetro singolo con soglie in legno ed oscuranti del tipo tapparella in sempre in legno. I rivestimenti delle pavimentazioni interne sono: linoleum per le camere da letto, prefinito posizionato sopra il vecchio linoleum per il disimpegno e piastrelle per il bagno. Le stanze sono tutte intonacate e dipinte di bianco, troviamo la presenza di muffe in alcuni punti o probabilmente

infiltrazioni d'acqua dal tetto. L'unità immobiliare si presenta in un buon stato di degrado interno per quanto riguarda la manutenzione ordinaria. La salubrità dei locali rende attualmente l'immobile non fruibile. Necessita di una ristrutturazione radicale per quanto riguarda tutte le finiture interne. Per la climatizzazione estiva troviamo nel disimpegno la presenza di un climatizzatore (non si è potuto verificare il suo funzionamento). I corpi scaldanti sono in acciaio lamellare e nel bagno troviamo la caldaia. L'acquedotto e i quadri elettrici sono in comune con l'unità al piano terra del Bar- Trattoria, mentre il riscaldamento è autonomo. L'impianto elettrico risulta sotto traccia, ma non è attivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala Interna, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 920 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Plebiscito, 5, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da Nord in senso orario: Area condominiale su tre lati e sub. 1 bene comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

molto scarso 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il sottoscritto Tecnico dichiara inoltre quanto segue:

Di non aver alcun interesse verso i beni in questione, avendo agito in accordo con gli standard etici e deontologici professionali;

Di aver ispezionato di persona la proprietà;

Di aver svolto l'incarico nella più rigorosa indipendenza, obiettività e imparzialità e senza accomodamenti per interessi personali;

Di non aver eseguito sondaggi sotterranei in presenza di terreni per la ricerca di qualsivoglia prodotto nocivo;

Di non aver eseguito verifiche sul funzionamento degli impianti presenti nei fabbricati e nemmeno sulla conformità degli stessi;

Di non aver ricercato la presenza di sostanze nocive (es. amianti) nei fabbricati oggetto di stima;

Di non aver eseguito una verifica statica su opere abusive, per cui il perito non è responsabile qualora la sanatoria/condono non sia procedibile per carenza statiche;

Di non aver eseguito misurazioni per stabilire la sagoma del fabbricato, distanze dai confini, etc;

Di non aver effettuato visure o ricerche presso l'agenzia delle Entrate – Territorio Servizio di Pubblicità Immobiliare di servitù, pesi o quant'altro gravi sui beni oggetto di stima oltre il ventennio;

Di non aver effettuato accertamenti su residue pendenze economiche in merito a forniture di

gas-acqua-energia elettrica o altro da parte di enti fornitori;

La versione dei fatti presentata nel documento è corretta al meglio delle conoscenze dello stesso;

Le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente alle assunzioni e alle condizioni riportate;

Di essere a conoscenza che il presente rapporto di valutazione può essere sottoposto a riesame;

La presente relazione con relativi allegati è stata redatta ai soli scopi e limiti dettati dall'incarico ricevuto riferito ad un'attività presuntiva dei valori degli immobili richiesta, ed alcuna responsabilità potrà essere opposta al valutatore in relazione all'esito di tali valutazioni;

Lo scrivente non è 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;

Che il perito, o ogni suo collaboratore o dipendente che lo aiuti nell'espletamento dell'incarico, applichi il codice di condotta nelle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie;

Il perito, operando nel rispetto delle Linee Guide ABI per la valutazione degli immobili in garanzie delle esposizioni creditizie, ha osservato il Codice di condotta in tema di imparzialità, obiettività professionale e divulgazione delle informazioni;

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
Camera	14,55	x	100 %	=	14,55
Camera	21,15	x	100 %	=	21,15
Camera	18,15	x	100 %	=	18,15
Camera	12,20	x	100 %	=	12,20
Corridoio	16,55	x	100 %	=	16,55
Bagno	8,70	x	100 %	=	8,70
Totale:	91,30				91,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Unità immobiliare posta al piano primo in cattive condizioni di manutenzione. Superficie commerciale mq. 91,30 x €/mq. 600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

54.780,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Deprezzamento del 20% per cattiva conduzione	-10.956,00
Deprezzamento per amianto in percentuale di proprietà	-7.137,50
Deprezzamento per accesso all'unità immobiliare attraverso unità commerciale	-5.478,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.208,50****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.208,50****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il criterio e metodo di stima adottato, è quello sintetico-comparativo, per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, sulla base della destinazione e per comparazione, consiste nell'attribuzione all'unità di misura e superficie (al mq.), il prezzo medio desunto dal confronto dei prezzi praticati di recente nella zona per vendite in regime normale dei beni simili a quello in esame. Le indagini effettuate per il reperimento dei dati per la determinazione del più probabile valore di mercato, è stata condotta attraverso informazioni di dettaglio assunte presso i vari operatori economici e di intermediazione immobiliare, oltre che presso professionisti e con la consultazione dei riferimenti O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate e borsini immobiliari FIAIP e FIMAA. Dalle ricerche effettuate si applicano i parametri medi della banca delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia del Territorio, anno 2023 - Semestre 1

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di UDINE, ufficio del registro di UDINE, conservatoria dei registri immobiliari di UDINE, ufficio tecnico di BUTTRIO, agenzie: COLLEGHI GEOMETRI E PERITI DEL LUOGO, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: BORSINI 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	91,30	0,00	31.208,50	31.208,50

	31.208,50 €	31.208,50 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 1.300,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 29.908,50

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
Riduzione per arrotondamento: €. 8,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 29.900,00

data 14/03/2024

il tecnico incaricato
Fabrizio Cortiula

Coveg S.r.l. - WWW.INGUAGNINE.IT