



TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

63/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 2 SECURITISATION SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Stefano Sales

CUSTODE:
Dott. Diego Pisani

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geometra Biagio Di Nardo

CF:DNRBGI67E08A883G
con studio in CAROVIGNO (BR) VIA MARTIRI DI CEFALONIA, 4
telefono: 0803969953
email: biagiodinardo@libero.it
PEC: biagio.di.nardo@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 63/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO Via Dante Alighieri 78, della superficie commerciale di **113,90** mq per la quota di:

- 4/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione di Piano Terra composta da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, un corridoio, due camere da letto, cucina, bagno ed una pertinenza scoperta esclusiva retrostante.

Le altezze interne degli ambienti ed accessori del suddetto immobile, variano da m.t. 3,05 a mt. 4,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di da mt. 3,05 a mt. 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 108 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 54, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da La quota di piena proprietà pari a 12/18 a favore delle esecutate, deriva dalla quota pari a 4/6 in ditta al signor MARANGIO CORRADO deceduto in data 07/12/2015, a seguito dell'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario. (vedi note)

Coerenze: a nord con la particella 732, a est con la particella 109, a sud con Via Dante Alighieri, a est con la particella 107.

La quota pari a 4/6 di piena proprietà dell'immobile in San Pietro Vernotico Foglio 37 Particella 108 era pervenuta al signor MARANGIO CORRADO Nato il 14/01/1943 a SAN PIETRO VERNOTICO (BR) Codice fiscale MRNCRD43A141119R per atto di donazione accettata del 24/04/2008 Numero di repertorio 29752/4708 Notaio CIOFFI MONICA Sede BOLOGNA, trascritto il 09/05/2008 nn. 9722/7068, da potere di ORTOLANI LICIA Nata il 01/08/1920 a BUDRIO (BO) Codice fiscale RTLLCI20M41B249J. Il suddetto Marangio Corrado è deceduto in data 07/12/2015 e non risulta trascritta alcuna successione. Risulta altresì trascritta il 23/12/2015 ai nn. 16946/12988, accettazione di eredità con beneficio di inventario del 21/12/2015 Numero di repertorio 1693/1161 Notaio PAPI VINCENZO Sede SQUINZANO (LE), a favore di Marangio Anna Giada, Marangio Domenica Stefania, Monte Maria Vanda (esecutate) e contro Marangio Corrado, avente per oggetto la quota di 12/18 (quota originaria pari a 4/6 dell'immobile in. San Pietro Vernotico Foglio 37 Particella 108).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1953.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,90 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.853,33
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 38.975,33
Data della valutazione:	01/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 02/05/2012 a firma di Giudice di Pace ai nn. 1149/2012 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: 8000.

Importo capitale: 3402,45.

ISCRIZIONE NN. 6861/5535 del 13/05/2014 IPOTECA GIUDIZIALE nascente da DECRETO INGIUNTIVO del 02/05/2012 Numero di repertorio 1149/2012 emesso da GIUDICE DI PACE DI TORINO Sede TORINO A favore di SOCIETA' REALE MUTUA DI ASSICURAZIONI Sede TORINO Codice fiscale 00875360018 (Domicilio ipotecario eletto PIAZZA ADRIANO N. 12, TORINO AVV, M. VOUCH),

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 994/2022 di repertorio, trascritta il 25/05/2022 a Brindisi ai nn. 10319/8354, 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: 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 3/18, in forza di denuncia di successione (dal 23/02/2005).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/02/2005 - UU Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 305 n. 9 registrato in data 16/02/2006 - DENUNCIA SUCCESSIONE LARICCIA GIOVANNI Voltura n. 1491.1/2006 - Pratica n. BR0021874 in atti dal 27/02/2006.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/18, in forza di denuncia di successione (dal 23/02/2005).

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 23/02/2005 - UU Sede BOLOGNA (BO) Registrazione Volume 305 n. 9 registrato in data 16/02/2006 - DENUNCIA SUCCESSIONE LARICCIA GIOVANNI Voltura n. 1491.1/2006 - Pratica n. BR0021874 in atti dal 27/02/2006.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/18, in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario (dal 21/12/2015), con atto stipulato il 21/12/2015 a firma di Notaio Papi Vincenzo ai nn. 1693/1161 di repertorio, trascritto il 23/12/2015 a Brindisi ai nn. 16946/12988.

La quota pari a 4/6 di piena proprietà dell'immobile in San Pietro Vernotico Foglio 37 Particella 108 era pervenuta al signor MARANGIO CORRADO Nato il 14/01/1943 a SAN PIETRO VERNOTICO {BR} codice fiscale MRNCRD43A141119R per atto di donazione accettata del 24/04/2008 Numero di repertorio 29752/4708 Notaio CIOFFI MONICA Sede BOLOGNA, trascritto il 09/05/2008 nn. 9722/7068, da potere di ORTOLANI LICIA Nata il 01/08/1920 a BUDRIO (BO) codice fiscale RTLLCI20M41B249J. Il suddetto Marangio Corrado è deceduto in data 07/12/2015 e non risulta trascritta alcuna successione. Risulta altresì trascritta il 23/12/2015 ai nn. 16946/12988, accettazione di eredità con beneficio di inventario del 21.12.2015 Numero di repertorio 1693/1161 Notaio PAPI VINCENZO Sede SQUINZANO, (LE), a favore di Marangio Anna Giada, Marangio Domenica Stefania, Monte Maria Vanda e contro Marangio Corrado, avente per oggetto la quota di 12/18 dell'immobile in. San Pietro Vernotico Foglio 37 Particella 108.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/18, in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario (dal 21/12/2015), con atto stipulato il 02/12/2015 a firma di Notaio Papi Vincenzo ai nn. 1693/1161 di repertorio, trascritto il 23/12/2015 a Brindisi ai nn. 16946/12988.

La quota pari a 4/6 di piena proprietà dell'immobile in San Pietro Vernotico Foglio 37 Particella 108 era pervenuta al signor MARANGIO CORRADO Nato il 14/01/1943 a SAN PIETRO VERNOTICO {BR} codice fiscale MRNCRD43A141119R per atto di donazione accettata del 24/04/2008 Numero di repertorio 29752/4708 Notaio CIOFFI MONICA Sede BOLOGNA, trascritto il 09/05/2008 nn. 9722/7068, da potere di ORTOLANI LICIA Nata il 01/08/1920 a BUDRIO (BO) codice fiscale RTLLCI20M41B249J. Il suddetto Marangio Corrado è deceduto in data 07/12/2015 e non risulta trascritta alcuna successione. Risulta altresì trascritta il 23/12/2015 ai nn. 16946/12988, accettazione di eredità con beneficio di inventario del 21.12.2015 Numero di repertorio 1693/1161 Notaio PAPI VINCENZO Sede SQUINZANO, (LE), a favore di Marangio Anna Giada, Marangio Domenica Stefania, Monte Maria Vanda e contro Marangio Corrado, avente per oggetto la quota di 12/18 dell'immobile in. San Pietro Vernotico Foglio 37 Particella 108.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/18, in forza di accettazione di eredità con beneficio di inventario (dal 21/12/2015), con atto stipulato il 21/12/2015 a firma di Notaio Papi Vincenzo ai nn. 1693/1161 di repertorio, trascritto il 23/12/2015 a Brindisi ai nn. 16946/12988.

La quota pari a 4/6 di piena proprietà dell'immobile in San Pietro Vernotico Foglio 37 Particella 108 era pervenuta al signor MARANGIO CORRADO Nato il 14/01/1943 a SAN PIETRO VERNOTICO {BR} codice fiscale MRNCRD43A141119R per atto di donazione accettata del 24/04/2008 Numero di repertorio 29752/4708 Notaio CIOFFI MONICA Sede BOLOGNA, trascritto il 09/05/2008 nn. 9722/7068, da potere di ORTOLANI LICIA Nata il 01/08/1920 a BUDRIO (BO) codice fiscale RTLLCI20M41B249J. Il suddetto Marangio Corrado è deceduto in data 07/12/2015 e non risulta trascritta alcuna successione. Risulta altresì trascritta il 23/12/2015 ai nn. 16946/12988, accettazione di eredità con beneficio di inventario del 21.12.2015 Numero di repertorio 1693/1161 Notaio PAPI

VINCENZO Sede SQUINZANO, (LE), a favore di Marangio Anna Giada, Marangio Domenica Stefania, Monte Maria Vanda e contro Marangio Corrado, avente per oggetto la quota di 12/18 dell'immobile in. San Pietro Vernotico Foglio 37 Particella 108.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di denuncia di successione (dal 27/03/2006 fino al 24/04/2008), con atto stipulato il 16/03/2005 a firma di Notaio Cioffi ai nn. 18597/13017 di repertorio, trascritto il 09/05/2008 a Bologna ai nn. 9721/7067.

- Ortolani Licia la quota pari a 4/6 di piena proprietà dell'immobile in San Pietro Vernotico Foglio 37 Particella 108 era pervenuta per successione testamentaria in morte di ORTOLANI ELIDE Nata il 18/02/1923 a BUDRIO (BO) codice fiscale RTLLDE23B58B249M e deceduta il 05/03/2005 (Uff Res. Bologna den. 10 vol. 305 del 27/03/2006), trascritta il 28/08/2006 ai NN. 18597/13017, devoluta per testamento Notaio Cioffi reg.to il 16/03/05. Risulta trascritta in data 09/05/2008 ai nn. 9721/7067 accettazione tacita dell'eredità in morte di ORTOLANI ELIDE nascente da atto Notaio Cioffi Monica Sede BOLOGNA del 24/04/2008.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Regionale 31 gennaio 2008, n.° 80 - Pubblicata su BURP -n.° 32 del 27.02.2008,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento dell'ambiente CUCINA e realizzazione di rampa di scale per l'accesso al lastrico solare.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione al Catasto della variazione della consistenza

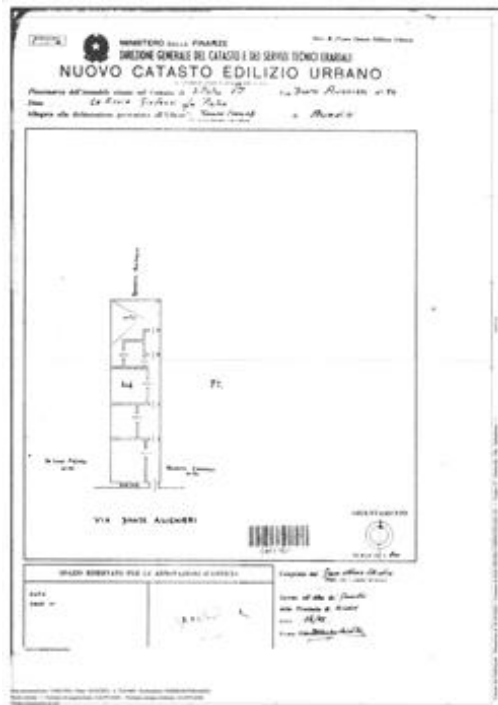
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

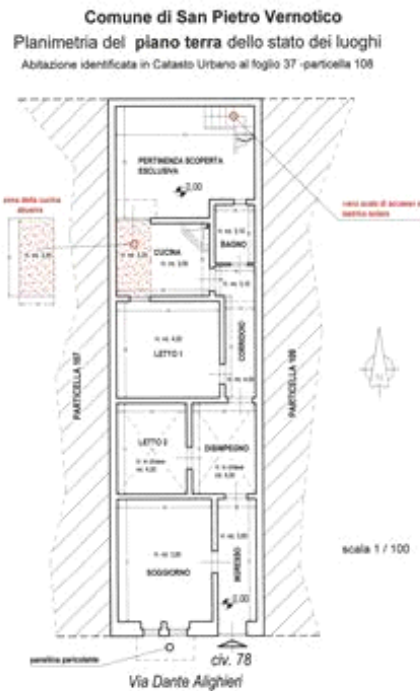
- Redazione del Tipo Mappale relativo all'ampliamento della consistenza dell'immobile: €1.000,00
- Redazione DOCFA per l'ampliamento della consistenza dell'immobile: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a ambiente interno



Planimetria Catastale



Planimetria dello stato dei luoghi

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Ampliamento dell'ambiente CUCINA e realizzazione di rampa di scale per l'accesso al lastrico solare. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/01 e succ. modif. e/o integr.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Applicazione dell' Art.36 del D.P.R. 380/01 in aggiunta alla L.R. 14/09 (Piano Casa) che permette l'ampliamento del 20% dei fabbricati in deroga alle cubature imposte dallo Strumento Urbanistico Vigente e l'applicazione dell'Art.34. del D.P.R. 380/01.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione Progetto in Sanatoria: €2.000,00
- Oneri relativi al Costo di Costruzione e Urbanizzazione: €1.500,00
- Fiscalizzazione abusi: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

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

BENI IN SAN PIETRO VERNOTICO VIA DANTE ALIGHIERI 78

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN PIETRO VERNOTICO Via Dante Alighieri 78, della superficie commerciale di

113,90 mq per la quota di:

- 4/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 4/18 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Abitazione di Piano Terra composta da un ingresso, un soggiorno, un disimpegno, un corridoio, due camere da letto, cucina, bagno ed una pertinenza scoperta esclusiva retrostante.

Le altezze interne degli ambienti ed accessori del suddetto immobile, variano da m.t. 3,05 a mt. 4,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di da mt. 3,05 a mt. 4,00. Identificazione catastale:

- foglio 37 particella 108 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 352,48 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri n. 54, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da La quota di piena proprietà pari a 12/18 a favore delle esecutate, deriva dalla quota pari a 4/6 in ditta al signor MARANGIO CORRADO deceduto in data 07/12/2015, a seguito dell'accettazione dell'eredità con beneficio di inventario. (vedi note)

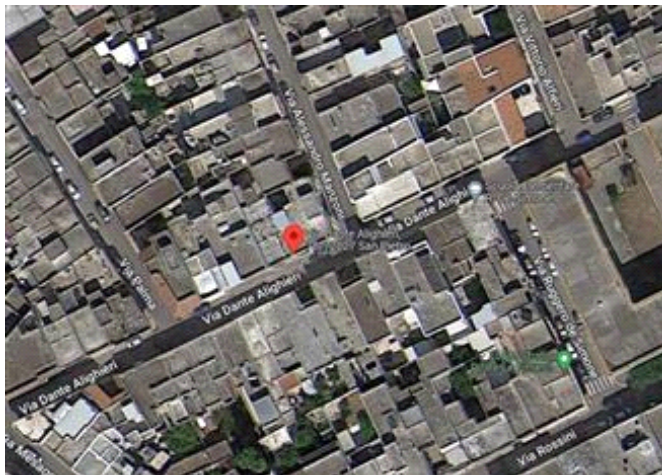
Coerenze: a nord con la particella 732, a est con la particella 109, a sud con Via Dante Alighieri, a est con la particella 107.

La quota pari a 4/6 di piena proprietà dell'immobile in San Pietro Vernotico Foglio 37 Particella 108 era pervenuta al signor MARANGIO CORRADO Nato il 14/01/1943 a SAN PIETRO VERNOTICO (BR) Codice fiscale MRNCRD43A141119R per atto di donazione accettata del 24/04/2008 Numero di repertorio 29752/4708 Notaio CIOFFI MONICA Sede BOLOGNA, trascritto il 09/05/2008 nn. 9722/7068, da potere di ORTOLANI LICIA Nata il 01/08/1920 a BUDRIO (BO) Codice fiscale RTLLCI20M41B249J. Il suddetto Marangio Corrado è deceduto in data 07/12/2015 e non risulta trascritta alcuna successione. Risulta altresì trascritta il 23/12/2015 ai nn. 16946/12988, accettazione di eredità con beneficio di inventario del 21/12/2015 Numero di repertorio 1693/1161 Notaio PAPI VINCENZO Sede SQUINZANO (LE), a favore di Marangio Anna Giada, Marangio Domenica Stefania, Monte Maria Vanda (esecutate) e contro Marangio Corrado, avente per oggetto la quota di 12/18 (quota originaria pari a 4/6 dell'immobile in. San Pietro Vernotico Foglio 37 Particella 108).

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1953.



Estratto di Mappa



Zona in cui trovasi l'immobile

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 Brindisi, Aeroporto di Brindisi, Ospedale Perrino, Lecce). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di

urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Brindisi : Colonne Terminali_Via_Appia e Monumento a Virgilio .



Colonne Terminali - Brindisi



Monumento a Virgilio - Brindisi

SERVIZI

farmacie

buono

negozi al dettaglio

buono

ospedale

buono

palestra

al di sopra della media

supermercato

buono

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 0,5 km.

buono

superstrada distante 4,0 km.

nella media

autobus distante 0,5 km.

buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

mediocre

panoramicità:

molto scarso

impianti tecnici:

pessimo

stato di manutenzione generale:

pessimo

servizi:

buono

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile in oggetto è un'abitazione di piano terra, con accesso diretto dalla pubblica strada Via Dante Alighieri civ. 78 (già civ. 54).

La distribuzione interna degli ambienti è così costituita:

- dall'ingresso che prende capo direttamente da Via Dante Alighieri civ. 78, si accede alla sinistra nel soggiorno e, proseguendo di fronte, si accede ad un disimpegno attraverso il quale sulla sinistra alla camera da letto 2, e di fronte al corridoio, attraverso il quale si accede alla camera da letto 1, alla cucina ed al bagno;

- dalla cucina si accede alla pertinenza scoperta esclusiva esterna, entro la quale insiste una rampa di scale che consente l'accesso al lastrico solare.



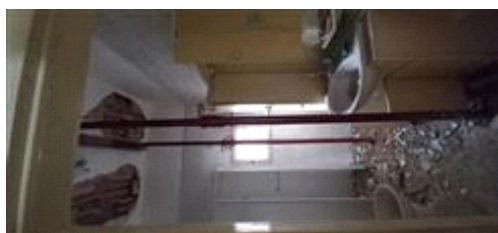
Soggiorno



Disimpegno



Cucina



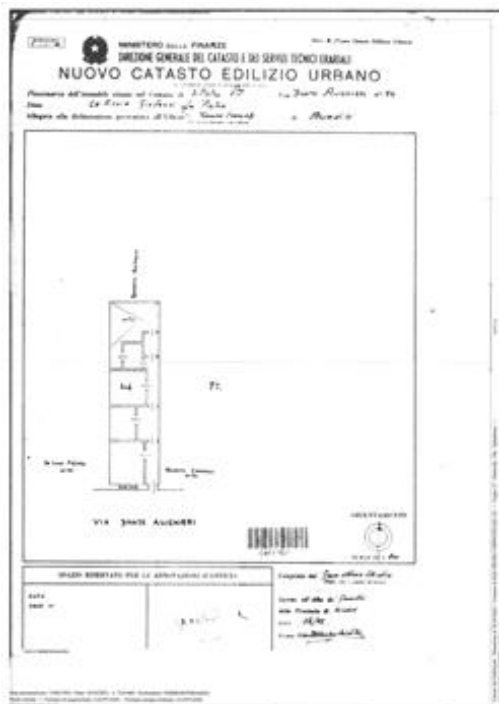
Bagno

CONSISTENZA:

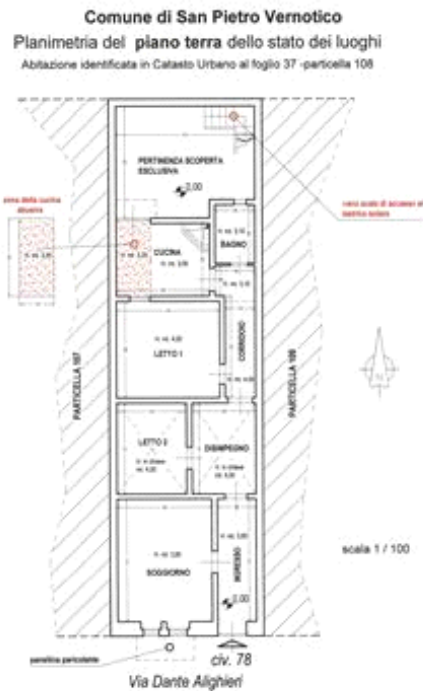
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione in appartamento di piano terra al lordo delle murature	111,00	x	100 %	=	111,00
Pertinenza scoperta esclusiva retrostante dell'abitazione	29,00	x	10 %	=	2,90
Totale:	140,00				113,90



Planimetria Catastale



Planimetria dello stato dei luoghi con individuazione delle difformità riscontrate

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate - Agenzia del Territorio (O.M.I.) (02/12/2022)

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6 mesi

Valore minimo: 560,00

Valore massimo: 700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Secondo le valutazioni esperite, si ritiene di considerare, in via cautelativa, quale prezzo di riferimento alla data del 02/12/2022, congrui per un valore di €/mq. 700,00, in linea con quello indicato dall'O.M.I.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,90 x 700,00 = **79.730,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 79.730,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 53.153,33**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima del valore dell'immobile ed il suo successivo deprezzamento è stato effettuato utilizzando il metodo sintetico comparativo monoparametrico, mediante la ricerca on-line delle quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) ricavate dal sito dell'Agenzia del Territorio e riferite al Semestre 1 dell'anno 2022, riguardanti immobili siti nella stessa zona nella quale ricade l'immobile oggetto di stima:

- Zona: Periferica/VIA TOSCANA, CUNEO, PISA, CELLINO
- Codice zona : D2
- Microzona : 1
- Tipologia prevalente : Abitazioni di tipo economico
- Destinazione : Residenziale

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi, ufficio del registro di Brindisi, conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi, ufficio tecnico di San Pietro Vernotico, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. Agenzia delle Entrate

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	113,90	0,00	79.730,00	53.153,33
				79.730,00 €	53.153,33 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 7.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 45.853,33**

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: **€ 6.878,00**

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: **€ 38.975,33**

data 01/02/2023

il tecnico incaricato
geometra Biagio Di Nardo