TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

173/1997

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA DI RISPARMIO DI PUGLIA S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

LIACI PAOLA

CUSTODE:

Ausiliario Avv. Fabio Sibilio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/11/2019

creata con Tribù Office 6

TECNICO INCARICATO:

LEONARDO VECCHIO

CF:VCCLRD64S08D761L
con studio in BRINDISI (BR) VIA LAURO,25
telefono: 0831529382
fax: 0831529382
email: dino.vecchio@libero.it
PEC: leonardo.vecchio@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BRINDISI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 173/1997

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Civile abitazione nel Comune di Villa Castelli (BR) alla Via Balilla 3, della superficie commerciale di **187,25** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato a tre piani fuori terra, costituito da una civile abitazione disposta su tre livelli (piano terra, primo e secondo).

Al piano terra vi è la zona giorno costituita da un ingresso dal quale si accede unico ed ampio vano soggiorno - pranzo con annessa zona cottura prospiciente la via Balilla, un bagno posto nella zona retrostante sotto la scala di accesso al piano primo dove è situata la zona notte, composta da un disimpegno dal quale si accede in tre vani letto di cui due prospicienti un balcone di pertinenza esclusiva e la pubblica via Balilla e l'altro vano letto è situato nella zona restrostante ed è privo di finestra. Salendo l'altra rampa di scale si arriva al piano secondo dove è suato un altro bagno, il torrino di copertura della scala ed il lastricato solare di copertura di una porzione del fabbricato. Su tale lastricato insiste un manufatto abusivo dove è situata la caldaia, utilizzato anche come deposito, composto da un vano delimitato da muratura perimetrale in blocchi di cemento elevata per un altezza di circa mt. 2,00 parzialmente intonacata, coperto in parte con elementi di eternit e/o cemento. L'intero fabbricato si trova con caratteristiche di finitura sia interrne che esterne obsolete risalenti all'epoca della sua costruzione ed in precarie condizioni di conservazione e manutenzione con evidenti macchie umidità di risalita presenti sulle murature perimetrali di alcuni vani a piano terra e macchie causate da infiltrazioni d'acqua presenti sui soffitti di ancuni vani a piano primo, che hanno provocato sconnessioni di intonaco e della pittura superiore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo e secondo, ha un'altezza interna di mt. 3,60 (P.T.); mt.3,30 (P.1°); mt. 1,95 (P.2°) .Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 531 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Balilla n.3, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 30/06/2015 prot.llo n. BR0098017 in atti dal 30/06/2015 Aggiornamento planimetrico
  Coerenze: a nord con fabbricati contraddistinti dalle p.lle 532 e 533, a sud con il fabbricato contraddistinto dalla p.lla 538 , ad est con aree scoperte contraddistinte dalle p.lle 539 e 534 ed a ovest con la pubblica Via Balilla.
  l'intestazione catastale con corrisponde con l'attuale proprietà

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ampliato successivamente .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**187,25 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 106.279,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 90.337,15**
Data della valutazione:	**02/11/2019**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di proprietaria

unitamente al proprio coniuge i quali risiedono stabilmente.

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/12/1989 a firma di Notaio Raiola Vincenzo ai nn. 2976 di repertorio, iscritta il 23/12/2009 a Brindisi ai nn. 24287/4575, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Notarile pubblico.
Importo ipoteca: 65.073,57.
Importo capitale: 36.151,98.
Trattasi di rinnovazione di ipoteca per concessione a garanzia di mutuo della originaria Ipoteca rep. n. 2976 del 21.12.1989 iscritta al n. 1654 in data 28.12.1989.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 07/04/2017 a firma di Pubblico Ufficiale ai nn. 327/97 di repertorio, trascritto il 07/04/2017 a Brindisi ai nn. 5184/4062 di partic., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Ufficiale Giudiziario .
Trattasi del rinnovazione Verbale di Pignoramento Immobili del 17.04.1997 rep. n. 327/1997 trascritto in data 09.10.1997 al n.11054/ 9212 di partic.

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:

il fabbricato oggetto d'esecuzionbe ricade in zona A2 Comune di Villa Castelli dove sono presentri nuclei edilizi e/o edifici di interesse storico - testimoniale e quindi sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi della ex Legge 1497/1939, D.lgs n.42/2004 e N.T.A.del PPTR

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 100/100, in forza di Atto Giudiziario per causa di morte - Accettazione espressa di eredità (dal 17/03/1991), SentenzaTribunale di Brindisi del 12/12/2017 nn. 2754/2017 di repertorio, trascritta il 05/11/2018 a Brindisi ai nn. 17558/13496.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 100/100 nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 17/03/1991), con atto stipulato il 18/12/1986 a firma di Notaio Larocca Assunta ai nn. 5910/1292 di repertorio, registrato il 08/01/1987 a Brindisi ai nn. 208, trascritto il 13/01/1987 a Brindisi ai nn. 717/648 di partic..
Il titolo è riferito solamente a nuda proprietà dell'immobile.
L'usufrutto è stato acquisito per rinuncia dell'usufruttuario con Atto Raiola del 07.12.1989 trascritto il 04.01.1990 al n. 218 di particolare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 113/70**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di fabbricato urbano a piano terra e 1° piano, rilasciata il 12/02/1971 con il n. 113/70 di protocollo, agibilità del 09/11/1976 con il n. 113/70 di protocollo

Concessione in Sanatoria **N. 782/86 del Registro**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sanatoria di opere edilizie abusive a piano terra, primo e secondo per uso abitazione, rilasciata il 14/05/2008 con il n. 782/86 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

l'immobile ricade in base al PRG - piano regolatore generale vigente del Comune di Villa Castelli regolarmente approvato ed integrato con modifiche apportate dalle Delibere di G.R. n. 676 del 26.06.2000 e n. 1071 del 16.07.2002, in zona "A2 - nuclei edilizi e/o edifici di interesse storico - testimoniale" .

Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 38 - indice di fabbricabilità fondiaria non superiore a 5 mc/mq con altezza virtuale di mt. 3,30.

L'immobile ricade altresì in zona sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi del PPTR e della ex legge 1497/1939 e D.lgs 42/2004

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

l'immobile risulta intestato ancora oggi alla originaria proprietaria anziché all'attuale proprietaria unica erede per effetto della Sentenza Tribunale di Brindisi

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di un vano tecnico sul lastricato solare di copertura del fabbricato dove è ubicata la caldaia, adibito anche a deposito e lievi difformità interne (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 e norme Pesaggistiche)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di richiesta di Permesso di Costruire in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del D.P.R. 380/2001 e di Istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Redaz. elaborati tecnico - grafici e prat. edilizia per la richiesta del Permesso di Costruire in Sanatoria e di elaborati tecnico - grafici e di Istanza di Accertamento di Compatibilità Paesaggistica per il conseguente parere Paesaggistico : €. 2.500,00
- Versamenti per diritti di segreteria per istanza permesso di costruire, per istanza di acc. di compatibilità paesaggistica e per sanzione pecunaria di €.516,00: €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.
Si fa presente che il parere di compatibilità paesaggistica potrà essere favorevolmente espresso dalla Commissione Paesaggistica locale e dalla Sovraintendenza se l'abuso è stato commesso solo prima dell'anno di imposizione del vincolo paesaggistico



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vano tecnico sul lastricato solare di copertura del fabbricato ed intestazione della titolarità (normativa di riferimento: Regio Decreto Legge 13 Aprile 1939 n.652)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica D.O.C.F.A. di ampliamento, previa presentazione di pratica edilizia (Permesso di Costruire per accertamento di conformità) per la regolarizzazione del vano tecnico e voltura catastale per correzione della titolarità all'attuale proprietaria per effetto della Sentenza Tribunale di Brindisi
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- redazione di pratica D.O.C.F.A. ed invio telematico presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del Territorio - Castato Fabbricati: €.600,00
- redazione di Voltura Catastale e presentazione presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio del

Territorio di Brindisi : €.171,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 10 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: vano tecnico sul lastricato solare di copertura del fabbricato e lievi modifiche interne (normativa di riferimento: Art. 38 delle N.T.A. del Piano Regolatore Generale vigente del Comune di Villa Castelli e N.T.A. PPTR per vincolo paesaggistico)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: stessa documentazione prevista per regolarizzazione conformità edilizia
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:
Sono state rilevate le seguenti difformità: Identificazione di soggetti diversi nell'Atto di Pignoramento immobiliare del 17.04.1997 rispetto all'attuale proprietà.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: adeguamento alla normativa vigente degli impianti elettrico e termico (normativa di riferimento: D.M. 22 gennaio 2008 n.37)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifica e adeguamento
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- verifica e adeguamento impianti elettrico e termico: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tecnici necessari per la verifica e adeguamenti (10 giorni)

BENI IN VILLA CASTELLI VIA BALILLA 3

CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

Civile abitazione nel Comune di Villa Castelli (BR) alla Via Balilla 3, della superficie commerciale di **187,25** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di un fabbricato a tre piani fuori terra, costituito da una civile abitazione disposta su tre livelli (piano terra, primo e secondo).

Al piano terra vi è la zona giorno costituita da un ingresso dal quale si accede unico ed ampio vano soggiorno - pranzo con annessa zona cottura prospiciente la via Balilla, un bagno posto nella zona retrostante sotto la scala di accesso al piano primo dove è situata la zona notte, composta da un disimpegno dal quale si accede in tre vani letto di cui due prospicienti un balcone di pertinenza esclusiva e la pubblica via Balilla e l'altro vano letto è situato nella zona restrostante ed è privo di finestra. Salendo l'altra rampa di scale si arriva al piano secondo dove è suato un altro bagno, il torrino di copertura della scala ed il lastricato solare di copertura di una porzione del fabbricato. Su tale lastricato insiste un manufatto abusivo dove è situata la caldaia, utilizzato anche come deposito, composto da un vano delimitato da muratura perimetrale in blocchi di cemento elevata per un altezza di circa mt. 2,00 parzialmente intonacata, coperto in parte con elementi di eternit e/o cemento. L'intero fabbricato si trova con caratteristiche di finitura sia interrne che esterne obsolete risalenti all'epoca della sua costruzione ed in precarie condizioni di conservazione e manutenzione con evidenti macchie umidità di risalita presenti sulle murature perimetrali di alcuni vani a piano terra e macchie causate da infiltrazioni d'acqua presenti sui soffitti di ancuni vani a piano primo, che hanno provocato sconnessioni di intonaco e della pittura superiore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo e secondo, ha un'altezza interna di mt. 3,60 (P.T.); mt.3,30 (P.1°); mt. 1,95 (P.2°) .Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 531 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: Via Balilla n.3, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 30/06/2015 prot.llo n. BR0098017 in atti dal 30/06/2015 Aggiornamento planimetrico
  Coerenze: a nord con fabbricati contraddistinti dalle p.lle 532 e 533, a sud con il fabbricato contraddistinto dalla p.lla 538 , ad est con aree scoperte contraddistinte dalle p.lle 539 e 534 ed a ovest con la pubblica Via Balilla.
  l'intestazione catastale con corrisponde con l'attuale proprietà

L'intero edificio sviluppa tre piani, tre piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 1971 ampliato successivamente .



foto esterna del prospetto del fabbricato prosp. Via Balilla

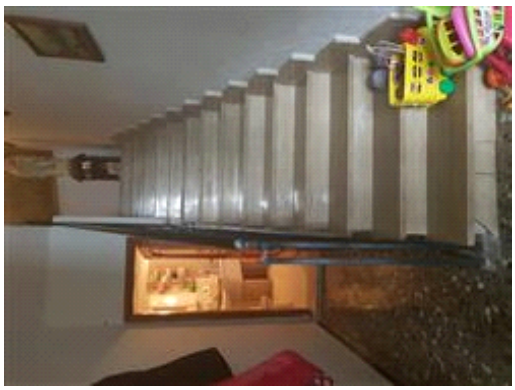

foto interna della rampa di scale di accesso al piano primo

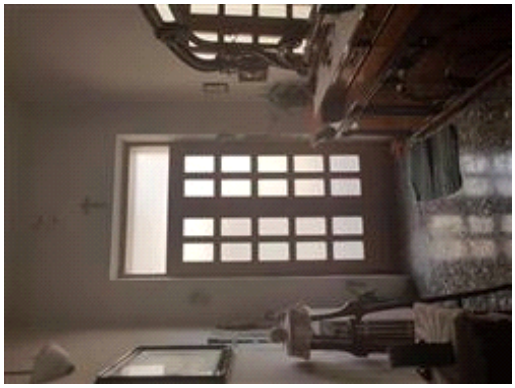

foto interna della zona d'ingresso



foto interna della rampa di scale di accesso al piano secondo

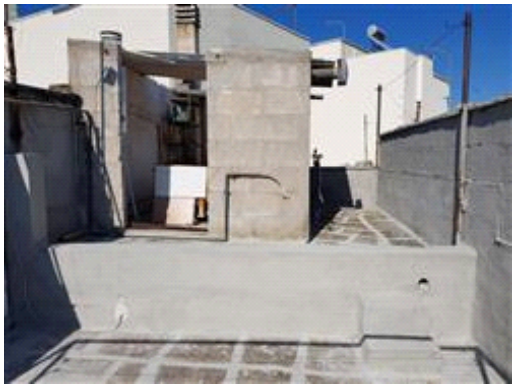

foto del manufatto abusivo sul lastricato solare



foto interna delle macchie di umidità rivenienti da infiltrazioni di acqua

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: centro storico.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 53 km	nella media
autobus distante 500 mt.	
porto distante 55 Km.	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre
esposizione:	scarso
luminosità:	scarso
panoramicità:	scarso
impianti tecnici:	scarso
stato di manutenzione generale:	scarso
servizi:	scarso

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'intero fabbricato si trova con caratteristiche di finitura sia interne che esterne obsolete risalenti all'epoca della sua costruzione ed in precarie condizioni di conservazione e manutenzione con evidenti macchie umidità di risalita presenti sulle murature perimetrali di alcuni vani a piano terra e macchie causate da infiltrazioni d'acqua presenti sui soffitti di ancuni vani a piano primo, che hanno provocato sconnessioni di intonaco e della pittura superiore. Esso ha le seguenti caratteristiche di finitura sia interne che esterne:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno — mediocre

infissi interni: a battente realizzati in tamburrato — mediocre

manto di copertura: realizzato in lastre di Cursi con coibentazione non presente — mediocre

pareti esterne: costruite in conci di tufo con coibentazione non presente , il rivestimento della facciata principala è realizzato in piastrelle ceramica e intonaco altre facciate — mediocre

pavimentazione interna: realizzata in tavelloni di cemento e graniglia di marmo — mediocre

portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in legno e vetro , gli accessori presenti sono: in metallo — al di sotto della media

protezioni infissi esterni: avvolgibili a rullo realizzati in plastica — nella media

rivestimento esterno: realizzato in piastrella di ceramica smaltata solo facciata principale ed intonacate le altre — nella media

rivestimento interno: posto in pareti e soffitti realizzato in intonaco di cemento — scarso

rivestimento interno: posto in pareti bagni e zona cottura realizzato in piastrelle di ceramica — nella media

scale: interna con rivestimento in marmo — nella media

Degli Impianti:

elettrico: sotto traccia , la tensione è di 220V conformità: non conforme — mediocre

fognatura: incassato la reti di smaltimento è realizzata in rete fognaria pubblica conformità: non rilevabile — mediocre

gas: incassato con alimentazione a gas metano di città conformità: non rilevabile — nella media

idrico: incassato con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione non è rilevabile — nella media

termico: incassato con alimentazione in gas metano di città i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non conforme — al di sotto della media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato — nella media

copertura: piana costruita in latero cemento armato — mediocre

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato — nella media

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele — mediocre

strutture verticali: costruite in mista muratura e cemento — nella media

travi: costruite in cemento armato — nella media



foto interna del bagno a piano terra



foto interna della finestra prospiciente la via Balilla

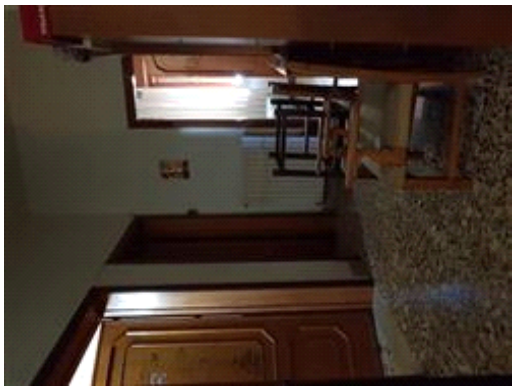

foto interna zona notte a piano primo



foto interna bagno a piano secondo



foto interna soffitto vano letto piano primo



foto caldaia situata nel vano abusivo sul lastricato solare

CLASSE ENERGETICA:

G [160 KWh/m²/anno]

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (zona giorno a piano terra, zona notte a piano primo, torrino e bagno piano secondo)	179,00	x	100 %	=	179,00
superficie scoperta (balcone piano primo e lastricato solare piano secondo)	33,00	x	25 %	=	8,25
Totale:	**212,00**				**187,25**



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (31/10/2019)

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 800,00

Note: i valori rilevati si riferiscono al 1° semestre dell'anno 2019

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dai dati rilevati dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) dell'Agenzia delle Entrate il valore di mercato di abitazioni di tipo economico con destinazione residenziale, in zona centrale, zona B2, microzona 1, del Comune di Villa Castelli in stato conservativo normale va da un minimo di €. 650,00 ad un valore massimo di €. 800,00 della superficie lorda. In considerazione delle caratteristiche dell'immobile da stimare della sua vetustà e dello stato di conservazione e manutenzione in cui si trova si ritiene attribuire allo stesso un valore di mercato di €.600,00 /mq..Quindi in base alla sua superficie lorda commerciale di complessivi mq. 187,25

otteniamo il seguente valore:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	187,25	x	600,00	=	**112.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 112.350,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 112.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile oggetto di pignoramento si è proceduto mediante indagini di mercato presso operatori economici e tecnici professionisti operanti nel settore immobiliare e facendo riferimento anche alla Banca Dati delle quotazioni immobiliari riportate sull'Osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) curato dall'Agenzia del Territorio. Ai valori rilevati sono state apportate le dovute correzioni in relazione alle caratteristiche intrinseche ede estrinseche dell'immobile, al suo stato d'uso, conservazione e manutenzione ed in particolare alle difformità edilizie ed urbanistiche rilevate e quindi alla sua appetibilità sul mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Brindisi , ufficio del registro di Brindisi , conservatoria dei registri immobiliari di Brindisi , ufficio tecnico di Villa Castelli , agenzie: Villa Castelli, osservatori del mercato immobiliare Villa Castelli

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	civile abitazione	187,25	0,00	112.350,00	112.350,00
				112.350,00 €	**112.350,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non è divisibile in base alla sue caratteristiche e tipologia edilizia.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.071,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 106.279,00**

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:	**€. 15.941,85**
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:	**€. 90.337,15**

data 02/11/2019

il tecnico incaricato
LEONARDO VECCHIO