



TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 87/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PENELOPE SPV S.R.L.



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Anna SMEDILE



CUSTODE:

Avv. Rosaria Calabrò



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2024



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Grazia Sottile

CF:STTGRZ61T54A638J

con studio in BARCELLONA POZZO DI GOTTO (ME) Via Barcellona Castoreale 212 F

telefono: 3492534046

email: graziasottileark@yahoo.it

PEC: graziasottilearch@pec.it





TRIBUNALE ORDINARIO - BARCELLONA POZZO DI GOTTO - ESPROPRIAZIONI
IMMOBILIARI 87/2022

LOTTO 1



1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LIPARI Filicudi , Via Comunale Timpone Rocca di Ciavole s.n.c., della superficie commerciale di **76,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile è sito nel Comune di Lipari (ME), isola di Filicudi, Via Timpone s.n.c. Rocca di Ciavole e consiste in un *fabbricato ad una elevazione fuori terra*, composto da: due camere, un wc, un cucinotto, un terrazzo panoramico con sedile e colonne eoliane, coperto da un incannucciato. L'accesso all'immobile avviene tramite portone in legno dalla strada Comunale Timpone al terrazzo suddetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 352 (catasto fabbricati), sezione urbana 5, zona censuaria 5, categoria A/4, classe U, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Timpone s.n.c., piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 Coerenze: a Nord [REDACTED] - ad Est Strada Comunale Timpone - ad Ovest [REDACTED]

Come da annotazioni su certificato storico del 16/09/24 classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 76,29 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 259.000,17 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 259.000,17 |
| Data della valutazione: | 21/10/2024 |



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il fabbricato è libero in quanto il debitore ha la residenza in altra regione e lo occupava nei periodi di pausa lavorativa.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Atto di Pignoramento Immobiliare

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: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto di pignoramento immobiliare, stipulata il 15/09/2022 a firma di Studio Legale Vermiglio, registrata il 20/09/2022 a Agenzia Entrate ai nn. 876, trascritta il 24/10/2022 ai nn. 23041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mancato pagamento delle somme precettate nel termine imposto.

Verbale di pignoramento di immobili

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:

Fabbricato ricadente in ambito REP del Piano Paesistico Delle Isole Eolie di salvaguardia degli aspetti tipologico-costruttivo del patrimonio edilizio esistente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



*** DATO OSCURATO *** in data 20/06/1992 *** DATO OSCURATO *** ha acquistato da *** DATO OSCURATO *** un fabbricato in rovina in **Filicudi**, Comune di Lipari, Via Comunale Timpone Rocca di Ciavole. *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO ***

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Piena proprietà dell'immobile, registrato il 20/06/1992 ai nn. 12134, trascritto il 08/07/1992 ai nn. 20618/17281.

Il titolo è riferito solamente a Immobile composto da 3 vani con cortile a piano terra.

Compravendita a favore dell'attuale proprietario

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La **Zona** omogenea "**A.3**" comprende i centri storici delle antiche frazioni i cui impianti morfologici, tipologici e di tessuto urbano, e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. In tale zona sono ammessi interventi finalizzati alla conservazione, al recupero, alla riqualificazione ed alla valorizzazione del tessuto storico e dei manufatti esistenti.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **46/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Demolizione e ricostruzione del fabbricato in Filicudi, Comune di Lipari, Via Timpone Rocca di Ciavole, presentata il 29/09/1984 con il n. 17978 di protocollo, rilasciata il 22/08/2001, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Demolizione e ricostruzione del fabbricato.

Primo progetto redatto dal Geom. Aldo Natoli ed approvato dalla Commissione Edilizia Comunale con il verbale n. 40/86. Dopo istanza, presentata dalla proprietaria in data 27/04/2000 n. prot. 150077 per il rilascio della Concessione, il progetto è a firma del Geom. Antonino Picone (Albo Messina n. 2002)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Art. 38 delle Norme tecniche di attuazione del P.R.G., l'immobile ricade in zona A.3. Norme tecniche di attuazione ed indici: La Zona A.3 comprende i centri storici delle antiche frazioni i cui impianti morfologici, tipologici e di tessuto urbano, e la stessa qualità formale dei manufatti edilizi vanno preservati. . Il titolo è riferito solamente al Previsto l'intervento edilizio diretto, anche con concessione singola, attraverso particolari vincoli e le prescrizioni d'intervento. La struttura principale dell'impianto ricadente in Zona A.3 è definito in prevalenza da insediamenti formati da aggregati edilizi nati lungo assi viari o sentieri preesistenti sui quali ha preso forma un sistema insediativo con corpi di fabbrica di varie epoche.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Il fabbricato presenta delle difformità alla C.E. n° 46/2001 nell'ambito della stessa volumetria ed ampliamento per servizi. Ricade in una Zona "A.3" sottoposta a vincolo urbanistico secondo lo strumento vigente **P.R.G.** che ne determina la corretta esecuzione nel rispetto delle relative previsioni





di legge e di regolamento. I costi da affrontare sono riferibili alla demolizione delle difformità e ai trasporti dei materiali inerti di risulta alla più vicina discarica. Orientativamente si tratta di una spesa di € 40.000,00



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezza interna dei vani superiore alla prevista e realizzazione di servizi (cucinino e wc) (normativa di riferimento: Piano Paesistico delle Isole Eolie)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione delle difformità e rifacimento intonaco esterno ed interno

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

Costi di regolarizzazione:

- Adeguamento al progetto originario con demolizione delle difformità: € 40.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Tempi dipendenti dai lavori di ripristino del progetto originario

Questa situazione è riferita solamente a Fabbricato ricadente in zona raggiungibile dalla strada provinciale attraverso un sentiero.

Il fabbricato ha un'altezza interna superiore ai mt.3.30 consentiti e i servizi (cucinino e w.c.) non sono stati realizzati nel secondo vano, come da progetto. La spesa da affrontare è orientativamente quantificabile in € 40.000,00 come sommatoria degli interventi



Difformità riscontrate: wc e cucinino esterni



intonaco interno danneggiato per infiltrazioni ed umidità di risalita

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Immobile ricadente in zona A.3 del P.R.G. del comune di Lipari presenta difformità con il progetto approvato con C.E. (normativa di riferimento: P.R.G. del Comune di Lipari)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione delle difformità e ripristino del progetto originario

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione:

Tempi occorrenti per la realizzazione dei lavori di ripristino

Questa situazione è riferita solamente a alle difformità .

norme tecniche di attuazione del P.R.G. art.38 Zona A.3



ingresso cucinino



finestra wc

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

BENI IN LIPARI FILICUDI , VIA COMUNALE TIMPONE ROCCA DI CIAVOLE S.N.C.

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LIPARI Filicudi , Via Comunale Timpone Rocca di Ciavole s.n.c., della superficie commerciale di **76,29** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Immobile è sito nel Comune di Lipari (ME), isola di Filicudi, Via Timpone s.n.c. Rocca di Ciavole e consiste in un *fabbricato ad una elevazione fuori terra*, composto da: due camere, un wc, un cucinotto, un terrazzo panoramico con sedile e colonne eoliane, coperto da un incannucciato. L'accesso all'immobile avviene tramite portone in legno dalla strada Comunale Timpone al terrazzo suddetto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di mt. 3,70. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 352 (catasto fabbricati), sezione urbana 5, zona censuaria 5, categoria A/4, classe U, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Timpone s.n.c.,

ASTE
GIUDIZIARIE®

piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015
Coerenze: a Nord [REDACTED] - ad Est Strada Comunale Timpone - ad Ovest [REDACTED]

Come da annotazioni su certificato storico del 16/09/24 classamento e rendita validati

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



Terrazzo lato cucinotto con cisterna in basso



Terrazzo Lato Ingresso con sedile e colonne eoliane, vista panoramica

ASTE
GIUDIZIARIE®

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area portuale. Il traffico nella zona è limitato (zona traffico limitato), i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Spiagge incontaminate con attrazioni naturali; Museo di raccolta delle tradizioni etnico-storico degli usi e costumi dell'isola, luoghi gastronomici dove assaporare piatti con gli aromi delle erbe locali.

ASTE
GIUDIZIARIE®



Grotta del Bue Marino



Museo della Memoria

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



COLLEGAMENTI

porto distante km 3,0

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



nella media

nella media

buono

buono

eccellente

nella media

mediocre

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Immobile è sito nel Comune di Lipari (ME), isola di Filicudi, Via Timpone s.n.c. Rocca di Ciavole e consiste in un *fabbricato ad una elevazione fuori terra*, composto da: due camere rifiniti con intonaco e malta; un wc; un cucinino, pavimentati con piastrelle in maiolica di colore bianco ; un terrazzo panoramico, pavimentato con piastrelle chiare in graniglia, munito di colonne e sedile (bisuolo) secondo l'architettura eoliana, realizzati in muratura e malta, coperto da un incannucciato. L'accesso all'immobile avviene tramite un portone in legno verniciato, dalla strada Comunale Timpone al terrazzo suddetto, dal quale si accede alle camere e al cucinino , mentre al wc si accede dalla seconda camera. In quest'ultima è presente un soppalco in legno, con struttura indipendente alla muratura, sul quale si accede tramite scaletta di n.11 alzate di mt.0,16 x n.10 pedate x mt 1,00 di larghezza. Le porte interne sono realizzati in legno; gli infissi esterni, in legno, sono dotati di vetro e doppia anta battente. E' completo di impianti fognante, elettrico e idrico, con piccolo boiler ad accumulo e non vi è presenza di impianto termico. Una cisterna esterna provvede a mantenere la riserva idrica. L'immobile necessita di manutenzione interna ed esterna per via di infiltrazioni provenienti anche dalla strada Comunale Timpone, in accentuata pendenza e realizzata a gradoni.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: Infisso con vetro e ante battenti realizzati in legno e vetro. Infissi esterni con vetro e ante battenti verniciate all'esterno di colore bianco e all'interno di colore azzurro

infissi interni: porte realizzati in legno massello. Porte interne in legno massello verniciate di colore azzurro

pareti esterne: costruite in Intonaco rasante per esterni con coibentazione in non presenta coibentazione , il rivestimento è realizzato in nessun rivestimento esterno . L'intonaco esterno presenta una decorazione basata sulla doppia cromia : il bianco e l'azzurro

pavimentazione esterna: realizzata in Piastrelle in graniglia . Piastrelle in graniglia mis. 20x20 di colore chiaro

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. Piastrelle in ceramica mis. 10x10 di colore bianco

portone di ingresso: Portone a due ante realizzato in legno massello. Portone in legno a due ante con

nella media

al di sopra della media

nella media

nella media

buono

al di sotto della media



apertura verso l'interno verniciato di colore bianco

Degli Impianti:

fognatura: pozzo nero la reti di smaltimento è realizzata in Smaltimento dei liquami con recapito in Messina o Termini Imerese (Pa) . Smaltimento dei liquami a carico del proprietario. Analisi liquami e smaltimento tramite ditta privata e rilascio di certificazione

idrico: cisterna con alimentazione in Tubazioni , la rete di distribuzione è realizzata in Periodicamente. Quotidianamente l'acqua viene portata via nave dalla Sicilia e scaricata in grandi cisterne che serve per essere erogata nelle abitazioni

elettrico: Erogazione tramite centrale privata . Le isole non sono connesse alla rete elettrica nazionale, l'isola di Lipari ha una centrale elettrica privata. La potenza erogata nelle isole è di circa 4 MW di energia. La rete isolana è garantita anche da due dorsali elettriche sottomarine di Media Tensione da 30mila Volt che agiscono da riserva rispetto alle linee di Alta Tensione e che, partendo da Salivoli (Piombino), approdano sull'isola presso Capo Castello

Delle Strutture:

copertura: tetto piano costruita in rete e plastico isolante per coperture . Copertura realizzata con tetto piano di completamento con materiale isolante e coibentazione

CLASSE ENERGETICA:



[8.778,46 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 20241017-083041-91399 registrata in data 17/10/2024

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Coperta (Sc)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione | consistenza | | indice | | commerciale |
|-----------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Superficie coperta da tetto piano | 76,29 | x | 100 % | = | 76,29 |
| Totale: | 76,29 | | | | 76,29 |



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media



nella media

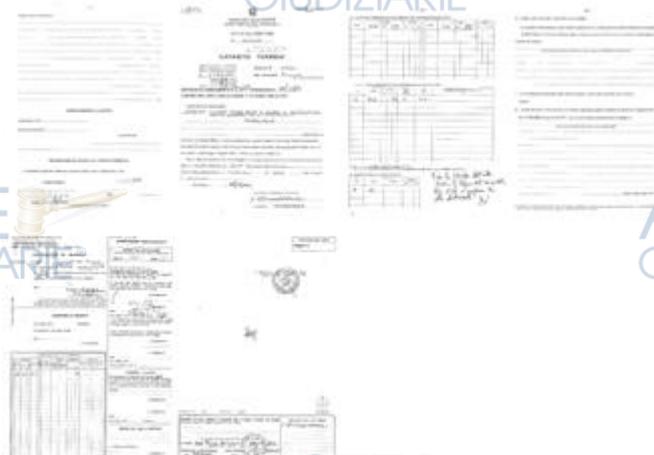


ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Planimetria Catastale del 07/10/2024



Denuncia di Cambiamento n 278453 presentato il 09/12/2003 e vettorializzato il 22/12/2003

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/10/2024

Fonte di informazione: Eoliesolution - Via Salita Meligunis 18, 98055 Lipari (ME)

Descrizione: Immobile panoramico in Filicudi

Indirizzo: Rocca Ciavole

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie: 22

Prezzo: 350.000,00 pari a 3.763,44 Euro/mq

Valore Ctu: 350.000,00 pari a: 3.763,44 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Vulcano Consult - Lipari (15/10/2024)

Domanda: Prezzo per acquisto di casa-vacanze di 2 vani più servizi e terrazzo panoramico in Filicudi , zona Rocca Ciavole

Valore minimo: 250.000,00

Valore massimo: 300.000,00

Note: Fabbricato considerato a corpo

Studio Tecnico Geom. A. Picone - Lipari (16/10/2024)

Domanda: Quanto valterebbe il fabbricato di cui ha presentato ed ottenuto il rilascio della Concessione Edilizia ?

Valore minimo: 200.000,00

Valore massimo: 250.000,00

Note: Il valore degli immobili situati alle Isole Eolie è condizionato dalla posizione, dalla panoramicità e dalla facilità di raggiungimento del porto, unico mezzo di collegamento con la terraferma

Eolie solution - Lipari (17/10/2024)

tecnico incaricato: Arch. Grazia Sottile

Pagina 10 di 12

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



Domanda: Se un proprietario di una casa-vacanze a Filicudi, zona Rocca Ciavole, volesse affittare i posti letto per brevi periodi qual è il costo?

Offerta: Posti letto a breve o lungo termine

Tempo di rivendita o di assorbimento: Periodo estivo o di bella stagione

Valore minimo: 70,00

Valore massimo: 150,00

Note: I costi dipendono dalla stagionalità



SVILUPPO VALUTAZIONE:

Metodo Sintetico-Comparativo Dopo un attento esame, attraverso le Agenzie di zona, i Tecnici di Settore locali e l' O.M.I. si deduce quanto segue: la media fra il valore minimo e massimo è di $\text{€}(250.000,00 + 300.000,00) : 2 = \text{€} 275.000,00$ La media fra il valore minimo e massimo è di $\text{€} (200.000,00 + 250.000,00) : 2 = \text{€} 225.000,00$. Il valore complessivo derivante dall' annuncio immobiliare è di $\text{€} 350.000,00$. Sommando $\text{€}(275.000,00 + 225.000,00 + 350.000,00) = \text{€} 850.000,00 : 3 = \text{€} 283.000,34$ si ottiene così il valore medio.

Metodo per Capitalizzazione del Reddito Considerando inoltre che l'immobile avente tali caratteristiche può essere affittato, stagionalmente, per posti-letto al giorno con un costo unitario che va da $\text{€} 70,00$ ad $\text{€} 150,00$, moltiplicando per n°4 posti-letto si deduce quanto segue: $\text{€} (70,00 \times 30 \text{ giorni}) = \text{€} (2.100,00 \times 3 \text{ mesi}) = \text{€} 6.300,00$ trimestralmente, mentre $\text{€} (150,00 \times 30 \text{ giorni}) = \text{€} (4.500,00 \times 3 \text{ mesi}) = \text{€} 13.500,00$ trimestralmente. La media si ottiene sommando $\text{€} (6.300,00 + 13.500,00) : 2 = \text{€} 9.900,00$ trimestralmente. Dalla somma dovrà essere detratta un'aliquota pari al 20% per tasse, spese, manutenzione etc si avrà $\text{€} 9.900,00 - 20\% = \text{€} 7.920,00$. Tale reddito capitalizzato al tasso del 2,5% $\text{€} 7.920,00 : 0,025 = \text{€} 316.800,00$

Calcolo del più probabile valore Il valore più probabile dell'immobile sarà ricavato dalla media dei valori ottenuti con i diversi metodi di stima, si avrà quindi: $\text{€}(283.000,34 + 316.800,00) : 2 = \text{€} 299.000,17$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

299.000,17

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------|---------|
| | 0,00 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):

€. 299.000,17

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):

€. 299.000,17

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore si procederà stabilendo la media dei valori ottenuti con due metodi di stima. Il primo è il metodo *Sintetico-Comparativo* basato sul valore medio del prezzo di mercato per immobili esistenti in zona ed aventi caratteristiche analoghe; il parametro utilizzato per la stima del bene sarà la superficie. L'altro metodo è quello della *Capitalizzazione del Reddito* basato sulla capitalizzazione del presunto reddito dell'immobile basato su periodi stagionali.



Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: Eolie Solution - Lipari e Vulcano Consult -Lipari, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare, ed inoltre: Tecnici di settore di zona

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 | 76,29 | 0,00 | 299.000,17 | 299.000,17 |
| | | | | 299.000,17 € | 299.000,17 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 40.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 259.000,17**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 259.000,17**

data 21/10/2024

il tecnico incaricato
Arch. Grazia Sottile