TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

114/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

FIRE - S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. ALESSANDRO PAONE

CUSTODE:

DOTT. DOMENICO RENDA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/07/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Silvia Maria Maradei

CF:MRDSVM59R52C002A
con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6
telefono: 098171365
fax: 098171365
email: archingstudio@libero.it
PEC: silviamaria.maradei@archiworldpec.it

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
114/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento a CROSIA via Enrico De Nicola 6, frazione Mirto, della superficie commerciale di **113,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato costituito da 5 piani fuori terra sito nella zona marina di Crosia alla via Enrico De Nicola. Il fabbricato è dotato di due corpi scala condominiali forniti di ascensore. La struttura del fabbricato è in cemento armato, i solai sono in latero cemento. L'epoca di costruzione risale agli anni '70-80.

Il Lotto n.1 è ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) ed ha accesso dal corpo scala condominiale denominato A. L'appartamento è costituito da: ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio, un bagno e due balconi. L'aggetto dei balconi si presenta con l'intonaco deteriorato, con il ferro strutturale a vista e privo di copriferro. L'appartamento misura una superficie lorda di mq 110 oltre i balconi di complessivi mq 12,60. La superficie utile è di mq 95,60.
Le condizioni di conservazione e manutenzione interne sono buone, mentre necessita di manutenzione esterna.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del Comune di Crosia in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietaria per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietario per 500/1000 (Allegati nn.1-3-4)

- **foglio 5 particella 1294 sub 10,** zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 249,97 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento, piano secondo scala A interno 4.

Nota:

Nell'atto di acquisto redatto dal notaio Placco del 1990 rep.88477, il bene è individuato al foglio 5 del Comune di Crosia con le p.lla 261 e p.lla 262 sub G (Allegato n.6). Dall'elaborato planimetrico del 18/03/1987 (Allegato n.2) si evince che il tipo mappale n.512 del 28/03/1983, presentato per l'accatastamento dell'intero fabbricato, individuava il cassone del fabbricato insistente sulle p.lle di terreno 261 e 262. A queste particelle è stata assegnata d'Ufficio la p.lla urbana 1294. Sempre nell'elaborato del 1987 l'individuazione dei vari immobili è letterale e l'immobile oggetto di procedura è individuato con la lettera G. Anche nell'ultimo elaborato planimetrico in atti datato 01/03/2024 (Allegato n.3), il bene pignorato è individuato con la lettera G. Sempre con variazione d'ufficio alla lettera G è stato assegnato il numero 10. Di conseguenza il bene è identificato con foglio 5 partiella 1294 sub 10.

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina con via Enrico De Nicola, con la p.lla 1294 sub 9 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con via Giovanni Gronchi, con corpo scala condominiale e con la p.lla 1294 sub

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

11 di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Crosia (Allegato n.5) si rileva che per il Lotto n.1 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n.1790 in data 23/03/2011.

Per il Lotto n.1 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Nota:
L'immobile pignorato non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

Situazione catastale:

La situazione catastale del Lotto n.1 è conforme.

Coordinate geografiche

Latitudine 39.602404376

Longitudine 16.77069087

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**113,78 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 55.350,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 47.047,50**
Data della valutazione:	**09/07/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Il Lotto n.1 è occupato dalla esecutata sig.ra *** DATO OSCURATO *** e dal proprio figlio *** DATO OSCURATO *** oltre che dal sig. *** DATO OSCURATO *** ; quest'ultimo, per come indicato nel verbale di accesso, è il *** DATO OSCURATO *** e locatario dell'immobile in forza di contratto di comodato ad uso gratuito del 19/04/2022, registrato presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Territoriale di Rossano in data 02/05/2022 al n. 445 sez. 3^ (Allegato n.9).

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.7):

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: ***Nessuna.***

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

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 derivante da atto di concessione di mutuo fondiario redatto in data 25/08/2011 del notaio Pietro Pisano rep.83212, iscritta il 30/08/2011 ai nn. 24091 RG e 4098 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 1/2 ciascuno.
Importo ipoteca: € 99.000,00.
Importo capitale: € 55.000,00.
Durata ipoteca: anni 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del Tribunale di Castrovillari del 14/11/2023 rep.1314, trascritto il 14/11/2023 ai nn. 35806 RG e 28261 RP, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** .

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:	**€. 205,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 100,00**

Ulteriori avvertenze:

Per come comunicato dall'Amministratore del Condominio (Amministrazioni Condominiali Russo) con sede in Mirto-Crosia (Allegato n.8), oltre all'informazioni sopra riportate si fa presente che non vi sono spese straordinarie deliberate e non ancora scadute; non vi sono cause in corso intraprese dal condominio. L'importo di € 100,00 fa riferimento a spese condominiali scadute per la spicconatura dei frontalini dei balconi eseguita nel 2022. Infatti, per la messa in sicurezza del fabbricato, il condominio ha proceuto ad eseguire lavori di rimozione dell'intonaco deteriorato dei frontalini dei balconi.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che il Lotto n.1 è pervenuto come di seguito specificato (Allegato nn.6-7):

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Il Lotto n.1 è pervenuto a *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 1/2 dell'intero

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

e *** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà pari a 1/2 dell'intero con atto redatto in data 24/11/1990 dal notaio Ludovico Placco rep.88477, trascritto il 26/06/1991 ai nn. 13296 RG e 11225 RP (Allegato n.6).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Crosia (Allegato n.5) si evince che per il Lotto n.1 è stato rilasciato ai sig.ri *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** il Permesso di Costruire in Sanatoria n.1790 in data 23/03/2011 .

Per il Lotto n.1 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Nota:
L'immobile pignorato non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanzamenti pubblici.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Per la situazione urbanistica si rimanda a quanto detto al paragrafo 7.1 pratiche edilizie.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CROSIA VIA ENRICO DE NICOLA 6, FRAZIONE MIRTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a CROSIA via Enrico De Nicola 6, frazione Mirto, della superficie commerciale di **113,78** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato costituito da 5 piani fuori terra sito nella zona marina di Crosia alla via Enrico De Nicola. Il fabbricato è dotato di due corpi scala condominiali forniti di ascensore. La struttura del fabbricato è in cemento armato, i solai sono in latero cemento. L'epoca di costruzione risale agli anni '70-80.

Il Lotto n.1 è ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) ed ha accesso dal corpo scala condominiale denominato A. L'appartamento è costituito da: ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio, un bagno e due balconi. L'aggetto dei balconi si presenta con l'intonaco deteriorato, con il ferro strutturale a vista e privo di copriferro. L'appartamento misura una superficie lorda di mq 110 oltre i balconi di complessivi mq 12,60. La superficie utile è di mq 95,60.
Le condizioni di conservazione e manutenzione interne sono buone, mentre necessita di manutenzione esterna.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del Comune di Crosia in ditta *** DATO OSCURATO *** proprietaria per 500/1000 e *** DATO OSCURATO *** proprietario per 500/1000 (Allegati nn.1-3-4)

- **foglio 5 particella 1294 sub 10,** zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 249,97 Euro, indirizzo catastale: via Risorgimento, piano secondo scala A interno 4.

Nota:

Nell'atto di acquisto redatto dal notaio Placco del 1990 rep.88477, il bene è individuato al foglio 5 del Comune di Crosia con le p.lla 261 e p.lla 262 sub G (Allegato n.6). Dall'elaborato planimetrico del 18/03/1987 (Allegato n.2) si evince che il tipo mappale n.512 del 28/03/1983, presentato per l'accatastamento dell'intero fabbricato, individuava il cassone del fabbricato insistente sulle p.lle di terreno 261 e 262. A queste particelle è stata assegnata d'Ufficio la p.lla urbana 1294. Sempre nell'elaborato del 1987 l'individuazione dei vari immobili è letterale e l'immobile oggetto di procedura è individuato con la lettera G. Anche nell'ultimo elaborato planimetrico in atti datato 01/03/2024 (Allegato n.3), il bene pignorato è individuato con la lettera G. Sempre con variazione d'ufficio alla lettera G è stato assegnato il numero 10. Di conseguenza il bene è identificato con foglio 5 partiella 1294 sub 10.

Coerenze:

Il Lotto n.1 confina con via Enrico De Nicola, con la p.lla 1294 sub 9 di proprietà *** DATO OSCURATO *** , con via Giovanni Gronchi, con corpo scala condominiale e con la p.lla 1294 sub 11 di proprietà *** DATO OSCURATO *** .

Situazione urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dal Comune di Crosia (Allegato n.5) si rileva che per il Lotto n.1 è stato rilasciato il Permesso di Costruire in Sanatoria n.1790 in data 23/03/2011.

Per il Lotto n.1 non è stato rilasciato il certificato di agibilità.

Nota:
L'immobile pignorato non è stato realizzato in un programma di edilizia residenziale pubblica convenzionata e agevolata, e tantomeno è stato realizzato in tutto o in parte con finanziamenti pubblici.

Situazione catastale:

La situazione catastale del Lotto n.1 è conforme.

Coordinate geografiche

Latitudine 39.602404376

Longitudine 16.77069087

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è ubicato nella zona marina del comune di Crosia, a destra della della SS106 Jonica in direzione Crotone.

Catastale su ortofoto

Ortofoto

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

livello di piano: nella media

esposizione: nella media

luminosità: nella media

panoramicità: nella media

impianti tecnici: nella media

stato di manutenzione generale: nella media

servizi: al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA: nella media

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento facente parte di un fabbricato sito nella zona marina di Crosia in via Enrico De Nicola. Il fabbricato è costituito da cinque piani fuori terra. Il piano terra è adibito a negozi e garage, gli altri piani a civile abitazione. Il fabbricato è dotato di due corpi scala condominiali forniti di ascensore. La struttura è in cemento armato, i solai sono in latero cemento. L'epoca di costruzione risale agli anni '70-80.

Il Lotto n.1 è ubicato al secondo piano (terzo fuori terra) ed ha accesso dal corpo scala condominiale denominato A. L'appartamento è costituito da: ingresso-disimpegno, soggiorno con angolo cottura, due camere, un ripostiglio, un bagno e due balconi. La porta di ingresso è del tipo blindato, le porte interne sono in legno tamburato, la porta del soggiorno è in legno e vetro, gli infissi esterni sono in alluminio con persiana esterna in legno che necessita di manutenzione. L'aggetto dei balconi si presenta con l'intonaco sgretolato, con il ferro strutturale a vista e privo di copriferro. La pavimentazione è in monocottura, l'impianto elettrico è sottotraccia. L'acqua calda sanitaria è garantita da un boiler elettrico posizionato nel bagno. Sul balcone che si affaccia su via Gronchi vi è una caldaia a gas che non è allacciata alla rete comunale. Il piano cottura è alimentato con il gas proveniente dalla rete comunale. Nel soggiorno e in una camera vi sono split a parete per il raffrescamento/riscaldamento. Nel soggiorno è posizionato anche un convettore per il riscaldamento. L'appartamento misura una superficie lorda di mq 110 oltre i balconi di complessivi mq 12,60. La superficie netta è di mq 95,60, così distribuita: ingresso-disimpegno mq 10,80 soggiorno con angolo cottura mq 38, camera mq 15,80, camera mq 17,50, ripostiglio mq 3, bagno mq 10,50.
Le condizioni di conservazione e manutenzione interne sono buone, mentre necessita di manutenzione esterna.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: in alluminio con persiana esterna in legno nella media

infissi interni: in legno tamburato nella media

pavimentazione interna: in monocottura nella media

Degli Impianti:

fognatura: lo smaltimento è in rete comunale nella media

elettrico: sottotraccia nella media

idrico: l'alimentazione è da rete comunale nella media

Delle Strutture:

struttura: in cemento armato nella media

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

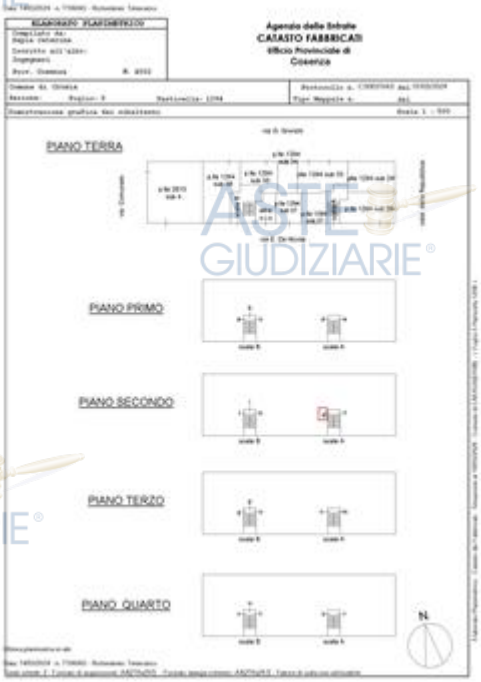
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	110,00	x	100 %	=	110,00
balconi	12,60	x	30 %	=	3,78
Totale:	**122,60**				**113,78**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009



Ultimo elaborato planimetrico in atti catastali

Planimetria Catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si tratta di stimare un appartamento ubicato nella zona marina di Crosia. Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile e delle sue caratteristiche intrinseche e estrinseche, è congruo ritenere un canone mensile pari a € 300,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 3.600,00. Considerato i vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 4,5 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 20%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:
Rn= € 3.600,00 - € 3.600,00x0.20 = € 2.880,00
Capitalizzando al tasso del 4,5% si ottiene il valore del bene
V=Vmt=€ 2.880,00/0.045 = € 64.000,00

Il valore trovato viene deprezzato per tener conto dei lavori di manutenzione straordinari che è necessario eseguire per i frontalini dei balconi. E' congruo ritenere per detti lavori un costo comprensivo di spese tecniche e oneri pari a € 2.500,00. Di conseguenza il valore del Lotto n.1 è pari a € 61.500,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	**61.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€. 61.500,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€. 61.500,00**

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.1 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili similari. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione: Vm=Vmt=Rn/r dove Rn = reddito netto annuo costante, r = saggio di capitalizzazione. Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 15% e il 25%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione r che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Crosia, agenzie: inserzioni online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'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;

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009

- 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	113,78	0,00	61.500,00	61.500,00
				61.500,00 €	**61.500,00 €**

Riduzione del **10%** per lo stato di occupazione: **€. 6.150,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.350,00**

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: **€. 8.302,50**

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: **€. 47.047,50**

data 09/07/2024

il tecnico incaricato
Silvia Maria Maradei

Pubblicazione ufficiale ad uso esclusivo personale - è vietata ogni ripubblicazione o riproduzione a scopo commerciale - Aut. Min. Giustizia PDG 21/07/2009