TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Rinaldo d'Alonzo

CUSTODE:

avv. Sergio Carfagna

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Michele Laviano

CF:LVNMHL50H06B550U
con studio in CAMPOMARINO (CB) LARGO DEL COLLE 6
telefono: 0875538970
fax: 0875538970
email: michelelaviano@virgilio.it
PEC: michele.laviano@ingpec.eu

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

TRIBUNALE ORDINARIO - LARINO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TERMOLI Via Torino 43, quartiere c/da Porticone, della superficie commerciale di **107,90** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti
- 1/2 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Appartamento al piano primo di un complesso residenziale denominato Parco Verde in c/da Porticone nel Comune di Termoli. Il complesso residenziale, realizzato in cemento armato, è composto di tre scale e cinque livelli di cui quattro fuori terra, e presenta un ampio porticato come piano terra. Le scale sono rivestite in pietra, la copertura è a falde ed è provvisto di citofono e ascensore. Allo stato attuale il fabbricato risulta in una condizione di parziale degrado con evidente assenza di manutenzione ordinaria.

L'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica cm. 40x40, uniforme in tutti gli ambienti, e rivestimenti parziali in cucina e nei bagni. La porta d'ingresso è del tipo blindata ma con serratura normale, le porte interne sono del tipo tamburate, gli infissi sono in alluminio leggero e vetrocamera e oscurati con tapparelle in PVC. Il riscaldamento è ottenuto con caldaia a metano posta all'esterno ed elementi irradianti in ghisa. L'impianto elettrico apparentemente risulta conforme alla ex legge 46/90. E' parte integrante un giardino al piano terra, sub 3, a cui si accede dalla cucina attraverso un balcone e una scaletta in ferro. Il giardino è contornato da un muro in cemento a contenimento del terreno retrostante ed è quasi totalmente pavimentato con betonelle. Lo stato d'uso dell'appartamento può considerarsi discreto a meno di una porta rotta.

Completa il lotto un Garage al piano interrato con una superficie di mq. 21. E' sprovvisto di impianti tecnologici, presenta una pavimentazione in ceramica e muri intonacati, la porta d'ingresso è in lamiera zincata del tipo basculante. Si accede da un'area adibito a parcheggio condominiale dal civico 35.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 157 sub. 29-3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Via Torino 41, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario
  Coerenze: proprietà Bi Blasio Rita, Amicore Lorenzo
- foglio 11 particella 157 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Torino 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2021 Pratica n. CB0066678 in atti dal 12/11/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13201.1/2021)
  Coerenze: Terrapieno, area parcheggio condominiale, corsia garage. Ultimo garage a sx.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1994.

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**107,90 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 93.400,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.000,00**
Data della valutazione:	**18/04/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: ***Nessuna.***

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: ***Nessuno.***

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2010 a firma di notaio Giuseppe Cariello ai nn. 59646/19991 di repertorio, iscritta il 03/06/2010 a Campobasso ai nn. rg 6476, rp 1297, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 300.000,00.
Importo capitale: 150.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulato il 31/07/2018 a firma di Tribunale di Larino ai nn. rep 828 di repertorio, trascritto il 16/11/2018 a Campobasso ai nn. rg 11714, rp 9238, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulato il 19/08/2023 a firma di Tribunale di Larino ai nn. rep 930 di repertorio,

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

trascritto il 27/09/2023 a Campobasso ai nn. rg 10484, rp 8668, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** 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:	**€. 900,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 10.000,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.700,00**
Millesimi condominiali:	**tab A: 54,52, Tab B: 164,95, Tab C: 140,72, Tab D: 56,52.**

Ulteriori avvertenze:

Sull'immobile realizzato dalla Cooperativa Parco Verde è in corso l'assegnazione in appalto di lavori di ristrutturazione che incidono sull'unità immobiliare per circa € 10.000,00.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nel certificato ipocatastale redatto dal notaio Vincenzo Calderini si precisa, pag. 6 rigo 8, che: "nella suddetta trascrizione (atto trascritto il 3.6.2010 nn. 6475/4412) i diritti delle parti a favore e contro sono riferiti ad una piena proprietà superfiiciaria, diritto incongruente rispetto ai passaggi precedenti e successivi degli immobili di cui alla procedura.

A seguito di accertamenti, presso il Comune di Termoli, e per l'unità immobiliare di che trattasi,non risulta alcuna richiesta di affrancazione per trasformare il diritto di proprietà superficiaria in diritto di piena proprietà come da attestato allegato. Il diritto di superficie è stato generato per concessione del Comune di Termoli alla Cooperativa "Parco Verde" attraverso la Convenzione del 15.12.1980 redatto dal segretario generale del Comune di Termoli dott. Di Carlo rep 114, registrato a Termoli il 3.02.1981 al n. 327 mod. 71/M/1, a seguito di assegnazione del lotto di mq. 5000 con delibera di C.C. n. 30 del 29.06.1979 e altre antecedenti. In detta Convenzione è specificato che, a seguito di alienazione dell'immobile a soggetti senza i requisiti per i benefici, dopo il ventennio, vi è l'obbligo dell'affrancazione calcolata dall'ufficio Tecnico Erariale e versata all'U.R. competente, all'atto della registrazione della compravendita, che provvederà al versamento in favore del Comune.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***
per la quota di 1/1, in forza di Compravendita (dal 27/05/2010), con atto stipulato il 27/05/2010 a firma di notaio Cariello Giuseppe ai nn. 59644/19989 di repertorio, trascritto il 03/06/2010 a Campobasso ai nn. rg. 6474, rp. 4411.
Nell'atto viene trasferita l'intera proprietà mentre dall'atto di origine e da controlli effettuati risulta la proprietà superficiale.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 04/08/1989)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Assegnazione alloggio (dal 04/08/1989 fino al 17/02/1998), con atto stipulato il 04/08/1989 a firma di notaio Greco vincenzo ai nn. rep

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

25446 di repertorio, registrato il 24/08/1989 a UR Termoli ai nn. 527, trascritto il 30/08/1989 a Campobasso ai nn. rg 8837, rp 7346.
Nell'atto viene trasferita la piena proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Successione (dal 17/02/1998 fino al 06/02/2008), con atto stipulato il 11/08/1998 ai nn. 40/138 di repertorio, trascritto il 01/10/1998 a Campobasso ai nn. rg 9772, rp 7842.
Nell'atto viene trasferita l'intera proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di Successione (dal 06/02/2008 fino al 27/05/2010), con atto stipulato il 27/06/2008 a firma di U R ai nn. 44/42 di repertorio, trascritto il 08/08/2008 a Campobasso ai nn. rg 10202, rp 7549.
Nell'atto viene trasferita l'intera proprietà

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 4/6, in forza di Accettazione eredità (dal 06/02/2008 fino al 27/05/2010), con atto stipulato il 27/05/2010 a firma di notaio Cariello Giuseppe ai nn. rep 59644/19989 di repertorio, trascritto il 03/06/2010 a Campobasso ai nn. rg 6475, rp 4412.
Nell'atto viene attribuita la proprietà superficiaria

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 80** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di 18 alloggi in c/da Porticone, presentata il 20/06/1979, rilasciata il 07/07/1980 con il n. prot. 11788 di protocollo

Variante alla C.E. n. 80 **N. 100** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variazione del piano interrato e sistemazione esterna, presentata il 14/10/1982, rilasciata il 20/12/1982 con il n. prot.25109/1358 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 2** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Muro di Contenimento, presentata il 24/05/1984, rilasciata il 18/01/1985 con il n. prot. 11764 di protocollo

Concessione in Sanatoria art. 13 L. 47/85 **N. 18** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Muro Controterra, presentata il 06/07/1989 con il n. prot 1461 di protocollo, rilasciata il 25/02/1991 con il n. prot. 17988/1461 di protocollo, agibilità del 21/05/1992

Autorizzazione Edilizia **N. prot. 1141**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Straordinaria Manutenzione, presentata il 31/03/1994, rilasciata il 18/04/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera del C. C. n. 90 del 28/11/1971 - piano per gli insediamenti di edilizia economica e popolare.,

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata realizzazione di tramezzo in cucina
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione D.I.A. in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Presentazione D.I.A. e redazione di Disegni allo stato di fatto e di Progetto: €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN TERMOLI VIA TORINO 43, QUARTIERE C/DA PORTICONE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TERMOLI Via Torino 43, quartiere c/da Porticone, della superficie commerciale di **107,90** mq per la quota di:

- 1/2 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti
- 1/2 di diritto di superficie (*** DATO OSCURATO ***) per 99 anni, di cui 99 restanti

Appartamento al piano primo di un complesso residenziale denominato Parco Verde in c/da Porticone nel Comune di Termoli. Il complesso residenziale, realizzato in cemento armato, è composto di tre scale e cinque livelli di cui quattro fuori terra, e presenta un ampio porticato come piano terra. Le scale sono rivestite in pietra, la copertura è a falde ed è provvisto di citofono e ascensore. Allo stato attuale il fabbricato risulta in una condizione di parziale degrado con evidente assenza di manutenzione ordinaria.

L'appartamento presenta una pavimentazione in ceramica cm. 40x40, uniforme in tutti gli ambienti, e rivestimenti parziali in cucina e nei bagni. La porta d'ingresso è del tipo blindata ma con serratura normale, le porte interne sono del tipo tamburate, gli infissi sono in alluminio leggero e vetrocamera e oscurati con tapparelle in PVC. Il riscaldamento è ottenuto con caldaia a metano posta all'esterno ed elementi irradianti in ghisa. L'impianto elettrico apparentemente risulta conforme alla ex legge 46/90. E' parte integrante un giardino al piano terra, sub 3, a cui si accede dalla cucina attraverso un balcone e una scaletta in ferro. Il giardino è contornato da un muro in cemento a contenimento del terreno retrostante ed è quasi totalmente pavimentato con betonelle. Lo stato d'uso dell'appartamento può considerarsi discreto a meno di una porta rotta.

Completa il lotto un Garage al piano interrato con una superficie di mq. 21. E' sprovvisto di impianti tecnologici, presenta una pavimentazione in ceramica e muri intonacati, la porta d'ingresso è in lamiera zincata del tipo basculante. Si accede da un'area adibito a parcheggio condominiale dal civico 35.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, interno 2, scala A, ha un'altezza interna di 2,70 m..Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 157 sub. 29-3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 537,12 Euro, indirizzo catastale: Via Torino 41, piano: 1, intestato a *** DATO

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

OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 13/08/2002 Variazione del quadro tariffario
Coerenze: proprietà [redacted]

- foglio 11 particella 157 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 108,46 Euro, indirizzo catastale: Via Torino 39, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 12/11/2021 Pratica n. CB0066678 in atti dal 12/11/2021 VARIAZIONE TOPONOMASTICA D'UFFICIO (n. 13201.1/2021)
Coerenze: Terrapieno, area parcheggio condominiale, corsia garage. Ultimo garage a sx.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1980 ristrutturato nel 1994.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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 Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	**consistenza**		**indice**		**commerciale**
Ingresso	4,30	x	100 %	=	4,30
Disimpegno	5,40	x	100 %	=	5,40
Cucina	14,40	x	100 %	=	14,40
Bagno 1	5,70	x	100 %	=	5,70
Camera 1	16,00	x	100 %	=	16,00
Bagno 2	5,70	x	100 %	=	5,70
Camera 2	12,70	x	100 %	=	12,70
Camera 3	9,80	x	100 %	=	9,80
Camera 4	14,80	x	100 %	=	14,80
Balcone 1	7,50	x	30 %	=	2,25
Balcone 2	8,10	x	30 %	=	2,43
Giardino sub 3	56,00	x	7 %	=	3,92
Garage sub 8	21,00	x	50 %	=	10,50
Totale:	**181,40**				**107,90**

VALUTAZIONE:

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

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2024

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Appartamento 2° piano

Indirizzo: Via Venezia

Superfici principali e secondarie: 160

Superfici accessorie:

Prezzo: 148.000,00 pari a 925,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2024

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Appartamento 3° piano

Indirizzo: Via Venezia

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo: 95.000,00 pari a 1.583,33 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2024

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Appartamento 2° piano

Indirizzo: Via Genova

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 225.000,00 pari a 1.500,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2024

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Appartamento piano rialzato

Indirizzo: Via Po

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

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

Prezzo: 115.000,00 pari a 1.150,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2024

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Appartamento piano rialzato

Indirizzo: Via India

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo: 145.000,00 pari a 1.611,11 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2024

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Appartamento piano 4°

Indirizzo: Via Ancona

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo: 150.000,00 pari a 1.363,64 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/03/2024

Fonte di informazione: Web

Descrizione: Appartamento piano 2°

Indirizzo: Via India

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento di tipo economico valore minimo

Indirizzo: c/da Porticone

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 80.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 9

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

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

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: Appartamento di tipo economico valore massimo

Indirizzo: c/da Porticone

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 120.000,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione viene effettuata secondo le norme UNI 11558 con metodologia IVS (Standard Internazionali di Valutazione) monoparametrico in base al prezzo medio. Da indagine effettuate presso le maggiori agenzie immobiliari che operano nel Comune di Termoli e dintorni, supportate da conoscenze personali, dall'analisi degli annunci di vendita nonchè dei valori medi della provincia di Campobasso emessi dall'Agenzia delle Entrate, è emerso, per appartamenti con garage in zona periferica, una richiesta media di €/mq 1.250,00. Attualmente le offerte sul mercato risultano superiori alla richiesta, per cui, in fase di contrattazione si riesce facilmente a spuntare una riduzione fino al 10%. Quanto considerato, data l'ubicazione, la tipologia, lo stato d'uso, il solo diritto di superficie e ogni altro elemento favorevole e non, si attribuisce il valore più prossimo a quello di vendita pari a €/mq 1.000,00. La valutazione non tiene conto dei necessari lavori di straordinaria manutenzione già deliberati il cui importo presunto sarà detratto nel determinare il prezzo di vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	107,90	x	1.000,00	=	**107.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.900,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.900,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

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

A	appartamento	107,90	0,00	107.900,00	107.900,00
				107.900,00 €	**107.900,00 €**

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	**importo**
Spesa per lavori di straordinaria manutenzione allo stabile già deliberate dall'assemblea condominiale	-10.000,00
	10.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	**€. 4.500,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 93.400,00**
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:	**€. 14.010,00**
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	**€. 0,00**
Riduzione per arrotondamento:	**€. 390,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 79.000,00**

data 18/04/2024

il tecnico incaricato
Michele Laviano

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