



TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

99/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

Dott.ssa Martina Ponzin



CUSTODE:

Avv. Roberto Mazza



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/03/2025



creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Mariagiovanna Cutrupi

CF:CTRMGV89T68F356X

con studio in MONFALCONE (GO) Via IV Novembre, 11

telefono: 3483443823

email: mariag.cutrupi@libero.it





TRIBUNALE ORDINARIO - GORIZIA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 99/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A casa in linea con giardino a RONCHI DEI LEGIONARI Via Gabriele D'Annunzio 50, della superficie commerciale di **154,08** mq per la quota di:

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

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in una zona centrale edificata del Comune di Ronchi dei Legionari (GO), più precisamente il tutto sorge in via Gabriele D'Annunzio al civico numero 50.

La proprietà sorge in linea con altri fabbricati e si sviluppa su tre livelli fuori terra. Sul fronte dell'edificio è presente una corte così come sul retro dello stesso.

Costruita in vecchia data, l'abitazione, nel corso degli anni, è stata sottoposta ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .264 foglio 4 Sez. Urb. A partita tavolare 332 c.t. 1°, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 377,53 Euro, indirizzo catastale: Via Gabriele D'Annunzio n. 36 (corretto n. 50), piano: terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	154,08 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 133.026,95
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 126.000,00
Data di conclusione della relazione:	21/03/2025



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

.



Il sopralluogo si è svolto in data 26/02/2025 alla presenza del Custode giudiziario nominato dal Tribunale di Gorizia e del Responsabile del servizio gestione del territorio - Ufficio Ambiente del Comune di Ronchi dei Legionari (GO). I Debitori non erano presenti all'incontro in quanto gli stessi sono emigrati all'estero già dal 2017. Da allora, il Comune di Ronchi dei Legionari (GO), dopo aver ricevuto varie segnalazioni da parte dei proprietari dei fondi limitrofi, ha provveduto alla rimozione di materiali pericolanti collocati all'esterno dell'abitazione, si è fatto carico dello sfalcio del verde e della disinfestazione dell'area per evitare la proliferazione di animali nocivi. Si allegano "Certificati storici di residenza" rilasciati dal Comune di Ronchi dei Legionari (GO) e verbale redatto dal Comune di Ronchi dei Legionari (GO) in data 26/02/2025.

Dall'istanza presentata alla Direzione Provinciale di Gorizia – Agenzia delle Entrate, non si è riscontrata la registrazione di alcun atto recente.

Si segnala che il numero civico individuato nella documentazione presente nel fascicolo, non risulta corretto.

Seppur l'immobile, alla data del sopralluogo, risultava libero da persone, lo stesso presenta al suo interno mobilio e beni personali appartenenti alla proprietà.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sulla base dei documenti presenti nel fascicolo in atti e da quanto reperito presso l'Ufficio Tavolare Regionale di Monfalcone nelle giornate del 05/02/2025 e 18/03/2025, emerge quanto segue:

COMUNE CATASTALE RONCHI DEI LEGIONARI

PARTITA TAVOLARE 332

A prima parte:

1° corpo tavolare p.c.e. 264 ente urbano

A seconda parte:

G.T. 1266/1969 - Sulla base del foglio di notifica n. 83/68 (all. n. 2), si rende evidente la variazione di consistenza ed il cambiamento di denominazione della p.c. 264, ora "casa e corte".

G.T. 1891/2014 - Sulla base del foglio di notifica n. 34119/2014 Prot. gen. 33539/14, si annota l'ampliamento del fabbricato eretto sulla p.c.e. 264 "ente urbano".

B proprietà:

G.T. 5401/2006 - Sulla base del contratto di compravendita di data 16/11/2006 Rep. 70834 Notaio Zotti, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

C aggravii:

G.T. 5402/2006 - attivo e come meglio sotto riportato;

G.T. 5229/2024 - attivo e come meglio sotto riportato.

* * *

Le iscrizioni di cui sotto saranno regolarizzate e rimosse a seguito della procedura in atti. Il tutto è computabile in complessivi € 2.342,67 inclusi oneri tavolari per la domanda di intavolazione della proprietà e cancellazione degli aggravii, nonché diritti per la registrazione della domanda di voltura presso l'Agenzia delle Entrate - Territorio sezione Fabbricati, pertanto non resterà a carico dell'acquirente nessuna iscrizione ed annotazione pregiudizievole. Per quanto riguarda le spese da sostenere per la cancellazione delle suddette iscrizioni, si indicano in € 0,50% sul valore dell'aggravio con un minimo di € 200,00 per imposta ipotecaria e catastale; € 25,00 per la domanda tavolare di cancellazione delle iscrizioni; € 86,00 per ogni voltura catastale terreni e fabbricati; il tutto come di seguito definito:

G.T. 5402/2006 diritto di ipoteca € 300.000,00 x 0,50% = € 1.500,00

G.T. 5229/2024 pignoramento € 146.334,15 x 0,50% = € 731,67



diritti tavolari per domanda tavolare € 25,00
voltura catasto fabbricati € 86,00



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**, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

G.T.5402/2006 - Sulla base del contratto di mutuo di data 16/11/2006 Rep. 70835 Notaio Zotti, si intavola il diritto di ipoteca per la complessiva somma di Euro 300.000,00 di cui Euro 150.000,00 di capitale, interessi spese e accessori come da contratto a peso del c.t. 1°.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, a favore di *** DATO OSCURATO ***.

G.T. 5229/2024 - Sulla base dell'atto di pignoramento immobiliare di data 18/07/2024, si annota il pignoramento immobiliare, a peso del c.t. 1°.

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:

L'immobile oggetto di pignoramento non fa parte di un contesto condominiale.

Si evidenzia inoltre che non esistono cessioni di cubatura, convenzioni matrimoniali, provvedimenti di assegnazione della casa coniugale.

In base alle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tributi del Comune emerge che per quel che riguarda l'IMU/ILIA, tributi in autoliquidazione, non risultano effettuati pagamenti; la TARI risulta chiusa dal gestore del servizio nel 2017, il tutto come meglio evidenziato nella documentazione allegata.



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



Dalle visure e dalle verifiche effettuate, emerge quanto segue.

Gli Esecutati risultano legittimamente autorizzati al possesso dei beni immobili in seguito al contratto di compravendita.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 16/11/2006), con atto stipulato il 16/11/2006 a firma di Notaio Zotti ai nn. 70834 di repertorio.

G.T. 5401/2006 - Sulla base del contratto di compravendita di data 16/11/2006 Rep. 70834 Notaio Zotti, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 16/11/2006), con atto stipulato il 16/11/2006 a firma di Notaio Zotti ai nn. 70834 di repertorio.

G.T. 5401/2006 - Sulla base del contratto di compravendita di data 16/11/2006 Rep. 70834 Notaio Zotti, si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 16/01/2006 fino al 16/11/2006).

G.T. 384/2006 - Sulla base del certificato di data Gorizia 16/01/2006 R.N.C. n. 50/6 Cron. 80/06 e R.N.C. n. 49/06 Cron. 79/06 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 16/01/2006 fino al 16/11/2006).

G.T. 384/2006 - Sulla base del certificato di data Gorizia 16/01/2006 R.N.C. n. 50/6 Cron. 80/06 e R.N.C. n. 49/06 Cron. 79/06 si intavola il diritto di proprietà del c.t. 1°.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dalle verifiche effettuate presso l'Ufficio Tecnico Comunale - Edilizia Privata di Ronchi dei Legionari (GO) è stato possibile reperire le seguenti pratiche edilizie.

Non è stato possibile reperire la pratica di origine.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie **N. 19/1974**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione muro di cinta e formazione passo pedonale, rilasciata il 23/02/1974 con il n. 502 di protocollo

Nulla osta per opere edilizie **N. 59/1976**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione muro di cinta e formazione passo pedonale, rilasciata il 14/06/1976 con il n. 4326 di protocollo

Autorizzazione edilizia **N. 206/1988**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di un passo carraio, presentata il 15/07/1988, rilasciata il 30/07/1988 con il n. 10869 di protocollo

Concessione edilizia **N. 330/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione ed ampliamento edificio, presentata il 21/12/2006 con il n. 31861 di protocollo, rilasciata il 14/03/2008 con il n. 7463 di protocollo, agibilità del 05/11/2014 con il n. 24002 di protocollo.

Variante P.E. 231/2010 rilasciata il 04/03/2011 Prot. 6281.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona B1/0 - mista centrale con funzioni direzionali e commerciali, Zona di Rischio B. Norme tecniche di attuazione ed indici: si rimanda alla lettura dell'allegato C.D.U.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In seguito alla visita effettuata presso l'immobile oggetto di perizia, si è riscontrata conformità nelle descrizioni attuali e nei dati che consentono l'individuazione dei beni, non riscontrando alcuna incongruenza rispetto a quanto contenuto nel pignoramento, ad eccezione dell'indirizzo indicato poichè, come già evidenziato, il numero civico risulta errato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno dell'abitazione è stato leggermente modificato l'anti bagno al piano terra ed una camera al secondo piano. Esternamente è presente una tettoia in legno addossata al fabbricato principale, inoltre è stato ricavato un ulteriore ampliamento in muratura a ridosso del bagno al piano terra, aumentando quindi l'area della terrazza (non delimitata da ringhiera) al primo piano, inoltre sulla corte di pertinenza sono stati collocati dei box in lamiera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ci si dovrà confrontare con il Tecnico comunale al fine di poter verificare se tali interventi possono essere sanati o se si dovrà procedere alla rimozione e allo smaltimento di quanto realizzato in assenza del titolo edilizio.

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



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: all'interno dell'abitazione è stato leggermente modificato l'anti bagno al piano terra e una camera al secondo piano. Esternamente è presente una tettoia in legno addossata al fabbricato principale, inoltre è stato ricavato un ulteriore ampliamento in muratura a ridosso del bagno al piano terra, aumentando quindi l'area della terrazza (non delimitata da ringhiera) al primo piano, inoltre sulla corte di pertinenza sono stati collocati dei box in lamiera. Numero civico errato.



Le difformità sono regolarizzabili mediante: nel caso gli interventi possano essere sanati, sarà necessario presentare un nuovo aggiornamento catastale. Sarà comunque necessario provvedere alla redazione di una nuova planimetria catastale al fine di indicare le modifiche interne eseguite e per la variazione del numero civico.

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

Costi di regolarizzazione:

- Solo spese tecniche (esclusi diritti di segreteria o presentazione): €.1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: numero civico errato, il numero civico corretto è il numero 50.

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

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: alcune pratiche edilizie non risultano chiuse o archiviate.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: chiusura dei titoli edilizi per interventi eseguiti o archiviazione delle pratiche edilizie per interventi non realizzati.

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

BENI IN RONCHI DEI LEGIONARI VIA GABRIELE D'ANNUNZIO 50

CASA IN LINEA CON GIARDINO

DI CUI AL PUNTO A

casa in linea con giardino a RONCHI DEI LEGIONARI Via Gabriele D'Annunzio 50, della superficie commerciale di **154,08** mq per la quota di:

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

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in una zona centrale edificata del Comune di Ronchi dei Legionari (GO), più precisamente il tutto sorge in via Gabriele D'Annunzio al civico numero 50.

La proprietà sorge in linea con altri fabbricati e si sviluppa su tre livelli fuori terra. Sul fronte dell'edificio è presente una corte così come sul retro dello stesso.

Costruita in vecchia data, l'abitazione, nel corso degli anni, è stata sottoposta ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

Identificazione catastale:

- C.C. Ronchi dei Legionari particella edificiale .264 foglio 4 Sez. Urb. A partita tavolare 332 c.t. 1°, categoria A/3, classe 1, consistenza 8,5 vani, rendita 377,53 Euro, indirizzo catastale: Via Gabriele D'Annunzio n. 36 (corretto n. 50), piano: terra, primo e secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto della presente Esecuzione Immobiliare sono ubicati in una zona centrale edificata del Comune di Ronchi dei Legionari (GO), più precisamente il tutto sorge in via Gabriele D'Annunzio al civico numero 50.

La proprietà sorge in linea con altri fabbricati e si sviluppa su tre livelli fuori terra. Sul fronte dell'edificio è presente una corte così come sul retro dello stesso.

Costruita in vecchia data, l'abitazione, nel corso degli anni, è stata sottoposta ad interventi di ristrutturazione ed ampliamento.

L'abitazione risulta composta da:

piano terra

una corte di mq. 26,00 posta sul fronte dell'edificio



un soggiorno di mq. 31,36
un disimpegno di mq. 6,40 con scala di collegamento con il primo piano
un sottoscala - ripostiglio di mq. 2,12
una cucina di mq. 14,18
un anti bagno di mq. 0,78
un bagno di mq. 4,35
una corte di mq. 164,00 posta sul retro dell'edificio

primo piano

un disimpegno di arrivo di mq. 6,01 con scala di collegamento con il piano superiore
un w.c. di mq. 2,72
una camera di mq. 12,33
una terrazza di mq. 5,37
una camera di mq. 10,58
un disimpegno di mq. 1,46
una camera di mq. 11,09
un guardaroba di mq. 2,67

secondo piano

un disimpegno di mq. 2,80
una camera di mq. 8,75
una camera di mq. 15,87

Si fa presente che le superfici sono state desunte dal progetto depositato in Comune e fornito dal precedente professionista delegato, nonché dalle planimetrie catastali depositate.

Per quanto possibile rilevare in sede di sopralluogo e da quanto è stato possibile visionare dalla documentazione reperita, si presume che lo stabile sia stato costruito in maniera tradizionale per l'epoca stessa di realizzazione, infatti sono presenti muri perimetrali portanti in pietra e mattoni misti; fondazioni, pilastri e travi in cemento presumibilmente armato e muratura mista; tramezzi interni in muratura mista ed in laterizio; solai di piano con struttura portante, travi e tavolato in legno, controsoffitto intonacato; solaio di copertura a falde, con struttura principale in legno, manto di copertura in tegole curve tipo coppi; è presente un abbaino tipo velux nella copertura del secondo piano e sono visibili inoltre delle infiltrazioni di acqua piovana; parte della copertura del primo piano, invece, si presenta con struttura a vista; le grondaie sono in lamiera preverniciata. Intonaci interni ed esterni del tipo di civile abitazione. Marciapiedi in cemento. I serramenti sono in pvc o in lega di alluminio, al momento diversi scuretti in legno risultano danneggiati o assenti. Porta di ingresso in pvc. Scale interne in legno. All'interno dell'abitazione troviamo pavimentazione in maiolicato o in materiale prefinito; rivestimento verticale della cucina e dei bagni in maiolicato; pitturazioni interne in tempera di varie tonalità con porzioni di pietra a vista; porte interne tamburate in materiale prefinito, cieche ed alcune in parte vetrate; i bagni presentano sanitari in ceramica; il terrazzo presenta pavimentazione con guina impermeabilizzante a vista ed è privo di ringhiera. Per quel che riguarda gli impianti, sono presenti: impianto elettrico del tipo tradizionale dotato presumibilmente di interruttore salva vita; impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda sanitaria dotato di caldaia a gas metano posizionata all'esterno sul retro, collegati ai corpi radianti in alluminio posti a muro all'interno dell'abitazione; l'impianto idrico è presente e si presume sia allacciato alla rete idrica comunale così come l'impianto fognario.

Il cortile è lasciato a verde con alberature a medio / alto fusto. La recinzione sul fronte strada è realizzata con muretto in cemento con sovrastante ringhiera metallica e cancello pedonale, sul retro invece, con accesso da una strada interna, è presente una rete metallica plasticata ed un cancello carraio. Sono presenti dei manufatti realizzati in assenza del titolo edilizio.



Si rende noto che non sono stati effettuati collaudi e prove specifiche sugli impianti tecnologici esistenti, attenendosi solamente alla verifica sulla presenza o meno dei medesimi e alla loro condizione, alcune dichiarazioni di conformità degli impianti sono depositate in Comune, mentre non è stato possibile reperire l'Attestato di Prestazione Energetica.

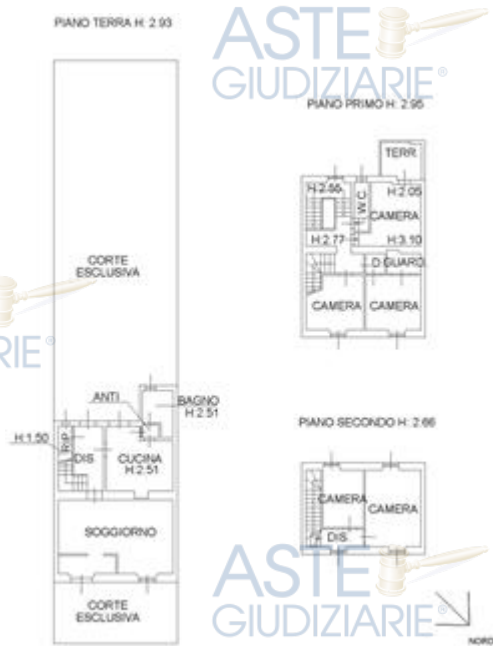
L'abitazione si conserva in un normale stato di manutenzione e conservazione, i materiali impiegati, gli impianti e le finiture sono del tipo normale. Si richiama l'attenzione sulle difformità precedentemente indicate.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione (piano terra, primo e secondo)	133,47	x	100 %	=	133,47
terrazza (piano primo)	5,37	x	30 %	=	1,61
corte	190,00	x	10 %	=	19,00
Totale:	328,84				154,08



Stralcio planimetria catastale.



Stralcio copia di mappa.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Espletate quindi le opportune ricerche attraverso vari mezzi di informazione, quali agenzie

immobiliari di fiducia, colleghi, pubblicazione del locale "Borsino Immobiliare" e dell'Osservatorio Mercato Immobiliare disposto dall'Agenzia dell'Entrate, tenuto conto quindi dell'ubicazione urbanistica del bene pignorato, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture precedentemente descritte, nonché di tutti i fattori che possono concorrere alla formazione del valore stesso, si può attribuire il prezzo unitario medio di € 950,00 per superficie calpestabile della abitazione, € 285,00 per la superficie calpestabile della terrazza, € 30,00 per la superficie calpestabile della corte, pertanto:

abitazione mq. 133,47 x €/mq. 950,00 = € 126.796,50

terrazza mq. 5,37 x €/mq. 285,00 = € 1.530,45

corte mq. 190,00 x €/mq. 30,00 = € 5.700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **134.026,95**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 134.026,95**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 134.026,95**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Tenuto conto dell'ubicazione urbanistica dei beni pignorati, della vetustà, delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche delle unità immobiliari, delle condizioni generali di conservazione e manutenzione e delle finiture degli immobili, espletate quindi le opportune indagini si può attribuire il seguente valore.

Al valore sopra determinato, si ritiene di dover applicare un decurtamento pari al 5% per l'assenza di garanzia per vizi occulti e per l'immediatezza della vendita giudiziaria.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Gorizia, ufficio del registro di Gorizia, conservatoria dei registri immobiliari di Monfalcone, ufficio tecnico di Ronchi dei Legionari, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Mercato Immobiliare - sito Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare FIAIP, ed inoltre: confronto tra colleghi

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	casa in linea con giardino	154,08	0,00	134.026,95	134.026,95
				134.026,95 €	134.026,95 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Sulla base delle caratteristiche degli immobili oggetti di pignoramento e alla dimensioni degli stessi, la sottoscritta ritiene che la proprietà non possa essere utilmente divisa in più parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):

€. 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 133.026,95

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

€. 6.651,35

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:

€. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:

€. 0,00

Arrotondamento del valore finale:

€. 375,60

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

€. 126.000,00

data 21/03/2025

il tecnico incaricato
Geom. Mariagiovanna Cutrupi