



# TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 148/2023

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.ssa Anna Francesca Capone

CUSTODE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Donato Fari'**

CF:FRADNT60E101780D

con studio in SOGLIANO CAVOUR (LE) VIA CAIROLI, 31 telefono:

0836543490

email: [dftingegneria@gmail.com](mailto:dftingegneria@gmail.com)

PEC: [donato.fari@ingpec.eu](mailto:donato.fari@ingpec.eu)

TRIBUNALE ORDINARIO - LECCE - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 148/2023



# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** civile abitazione a PRESICCE via Stadio Comunale 07, della superficie commerciale di **182,01** mq

per la quota di 1000/1000 di piena proprietà ()

L'immobile staggito si sviluppa principalmente a piano terra, con destinazione residenziale, con un garage sottoposto rispetto al piano di calpestio dell'abitazione, e di un piano ammezzato utilizzato come seconda camera. La parte residenziale si compone di un ingresso da via Stadio Comunale al civico 07 che conduce ad un ampio soggiorno e a un disimpegno da cui si può accedere a una camera da letto dotata di apposito servizio igienico e al vano pranzo con annessa cucina. Dal vano pranzo si può accedere al bagno principale. Sul retro vi è un cortile di pertinenza dove è posta una scala che smonta al piano solare. Si segnala la presenza di un canale comunale per lo smaltimento di acque bianche e di un piccolo deposito abusivo che dovrà essere oggetto di demolizione. Sul prospetto principale vi è una veranda che nel progetto assentito con C.E. n° 93 del 27.05.1992 doveva essere con travetti liberi invece risulta coperta con solaio latero-cemento del tipo piano: necessita del ripristino dello stato autorizzativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-ammezzato-1, ha un'altezza interna di variabile m 2,05-3,33<sup>-1</sup>,70. Identificazione catastale:

- foglio 09 particella 106 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 302,90 Euro, indirizzo catastale: via Stadio Comunale, piano: T-1, intestato a, derivante da variazione del 27.01.2009 pratica n. LE0030647 in atti dal 27.01.2009 per fusione/ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 1635.1/2009)  
Coerenze: a nord con mappale 107 e 108 a sud con mappale 105 a est con mappale 140 a ovest con via Stadio Comunale  
per variazione territoriale del 15.05.2019, in atti dal 16.05.2019 (L.R. n° 2/2019 del 22.02.2019), l'immobile proveniente dal comune di Presicce (Le) H047, viene trasferito al comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce M428A. (n.9/2019)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1992.

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>182,01 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 85.085,40</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 72.322,00</b>
Data della valutazione:	<b>28/08/2023</b>

## <sup>1</sup> . DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

All'atto del sopralluogo (28.07.2023) l'immobile staggito, pur essendo in possesso del debitore, risultava essere libero in quanto interessato da lavori di ristrutturazione e di riqualificazione energetica rientranti nell'ambito dei benefici statali previsti dalle leggi in vigore. L'immobile *de quo* costituisce l'abitazione principale del debitore ed è destinato in maniera stabile effettiva e durevole a dimora abituale del medesimo e del suo nucleo familiare.

### 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 05/10/2011 a firma di notar Alfredo Cillo ai nn. 231287 Rep. e 18076 Raccolta di repertorio, iscritta a Lecce il 10/10/2011 ai nn. 5597 di Reg. Part. e 34984 di Reg. Gen., a favore di Banca Società Générale Mutui Italia Spa, contro , derivante da concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 130.000,00.

Importo capitale: € 65.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Si precisa che nell'atto di concessione di mutuo compare anche , in qualità di consorte in regime di comunione legale dei beni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 30/05/2023 a Lecce ai nn. 20419 di Reg. Gen. e 16530 di Reg. Part., a favore di FIDITALIA Spa (c.f. 08437820155) con sede a Milano (Mi) alla via G. Silva, 34, contro il 07.08.1968, derivante da atto Ufficiale Giudiziario di Lecce n. 1945 di Rep. in data 27.04.2023

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

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 04/08/1992 a firma di notar Renzo Zuppelli ai nn. 59775 di Rep. e 30236 di Fascicolo di repertorio, registrato il 24/08/1992 a Casarano (Le) ai nn. 3057, trascritto il 02/09/1992 a Lecce ai nn. 31097 di Reg. Gen. e 25455 di Reg. Part..

Nell'atto di compravendita su richiamato l'immobile alienato, oggi staggito, risultava, per mero errore, essere individuato catastalmente al NCEU del comune di Presicce al foglio 9, particella 186, subb. 1 e 2. Successivamente, in data 13.12.2008, con atto notar Antonio Galati n. 17912 di Rep. e n. 9881 di Racc., registrato a Lecce il 05.01.2008 al n. 38 e trascritto a Lecce il 07.01.2008 ai nn. 297/221, si procedeva alla rettifica dell'individuazione catastale del bene alienato, di seguito riportata: NCEU comune di Presicce (Le), foglio 9, particella 106, subb. 1 e 2.

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. **93/1992**, intestata a , per lavori di ampliamento e ristrutturazione di civile abitazione in via Stadio Comunale, presentata il 02/04/1992 con il n. 2334 di protocollo, rilasciata il 27/05/1992.

Nell'atto di compravendita originario (04.08.1992) e in quello di rettifica (13.12.2008), la parte venditrice dichiarava che l'immobile era stato costruito in data antecedente 1967. L'immobile non è dotato di agibilità

Segnalazione Certificata di Inizio Attività N. **9488/2011**, intestata a , per lavori di apertura di un varco tra cucina e soggiorno di una civile abitazione in Presicce (Le) alla via Stadio Comunale, presentata il 12/12/2011 con il n. 9488 di protocollo

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Deliberazione di Giunta Regionale G.R. n. 9120 del 27.12.1994 con adeguamento alle prescrizioni G.R. n.847 del 10.03.1997 n. 847 del 10.03.1997 , l'immobile ricade in zona B/1 - ZONE RESIDENZIALI ESISTENTI E DI COMPLETAMENTO. Norme tecniche di attuazione ed indici: rapporto di copertura 65%; indice fabbricabilità fondiaria 5,0 mc/mq; altezza massima 11,00 ml nel rapporto H/L = 1.50 dove L deve intendersi la larghezza stradale; distanza tra fabbricati (D) minimo m. 10.00; distacco dai confini - maggiore o uguale a m. 5,00 salvo nel caso dell'edificazione sul confine ed in aderenza ad edifici preesistenti

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: copertura a solaio piano della veranda esterna prospiciente la via Stadio Comunale contrariamente a quanto autorizzato che prevedeva la veranda de qua con copertura tipo pergolato (travetti liberi). Tale modifica ha comportato un aumento della superficie coperta rispetto a quella autorizzata. Un'ulteriore difformità riguarda le altezze dei vani che nel progetto assentito erano progettate nella misura all'estradosso del solaio di copertura di m 3,45-4,45 e 5,20 mentre nello stato dei luoghi le altezze dei vani all'estradosso misurano circa m 3,63 e 5,20. Tali varianti d'altezza hanno comportato un incremento della volumetria assentita. Nel cortile retrostante è stato realizzato un piccolo deposito abusivo da demolire. (normativa di riferimento: Norme Tecniche dello strumento urbanistico vigente e del Regolamento Edilizio in vigore oltre alle disposizioni del d.P.R. n. 380/2001 e ss.mm.ii.) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia in accertamento di conformità (art. 36 del dPR 380/2001), verifiche strutturali, sicurezza cantieri, agibilità e oblazione (stimate € 1.444,96): € 6.000,00
- pratica edilizia per ripristino stato dei luoghi e oneri comunali : € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: otto mesi.

L'applicabilità dell'art. 36 del d.P.R. n° 380/2001 e ss.mm.ii. è subordinato al rispetto delle condizioni riportate nel paragrafo 8. Sanatoria "strutturale" della Deliberazione della Giunta Regionale 28 novembre 2022, n. 1633, in particolare il rispetto, oltre della conformità urbanistico-edilizia, anche di strutturale: la cosiddetta "doppia conformità strutturale". In difetto di ciò gli abusi per cui si chiede l'applicabilità dell'art. 36 non possono essere sanati

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati riportati i travetti che annullano la distanza sul retro cortile a confine con la particella 105 e nemmeno quelli della veranda posta sulò prospetto principale su via Stadio Comunale. (normativa di riferimento: D.M. n. 28 del 1998) L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- migliore rappresentazione grafica dell'immobile: € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PRESIDIO VIA STADIO COMUNALE 07

# CIVILE ABITAZIONE

DI CUI AL PUNTO A

**civile abitazione** a PRESIDIO via Stadio Comunale 07, della superficie commerciale di **182,01** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

L'immobile staggito si sviluppa principalmente a piano terra, con destinazione residenziale, con un garage sottoposto rispetto al piano di calpestio dell'abitazione, e di un piano ammezzato utilizzato come seconda camera. La parte residenziale si compone di un ingresso da via Stadio Comunale al civico 07 che conduce ad un ampio soggiorno e a un disimpegno da cui si può accedere a una camera da letto dotata di apposito servizio igienico e al vano pranzo con annessa cucina. Dal vano pranzo si



può accedere al bagno principale. Sul retro vi è un cortile di pertinenza dove è posta una scala che smonta al piano solare. Si segnala la presenza di un canale comunale per lo smaltimento di acque bianche e di un piccolo deposito abusivo che dovrà essere oggetto di demolizione. Sul prospetto principale vi è una veranda che nel progetto assentito con C.E. n° 93 del 27.05.1992 doveva essere con travetti liberi invece risulta coperta con solaio latero-cemento del tipo piano: necessita del ripristino dello stato autorizzativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra-ammezzato-1, ha un'altezza interna di variabile m 2,05-3,33-2,70. Identificazione catastale:

- foglio 09 particella 106 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 8,5 vani, rendita 302,90 Euro, indirizzo catastale: via Stadio Comunale, piano: T-1, intestato a , derivante da variazione del 27.01.2009 pratica n. LE0030647 in atti dal 27.01.2009 per fusione/ampliamento-diversa distribuzione degli spazi interni (n. 1635.1/2009)  
Coerenze: a nord con mappale 107 e 108 a sud con mappale 105 a est con mappale 140 a ovest con via Stadio Comunale  
per variazione territoriale del 15.05.2019, in atti dal 16.05.2019 (L.R. n° 2/2019 del 22.02.2019), l'immobile proveniente dal comune di Presicce (Le) H047, viene trasferito al comune di Presicce-Acquarica sezione Presicce M428A. (n.9/2019)

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 1992.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Ugento). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Palazzo Ducale-Casino Cazzato-Carratta-Palazzo Lia-Palazzo di Valentini di Castromediano-Chiesa Matrice Sant'Andrea-Convento e Chiesa del Carmine- Frantoi Ipogei.

#### SERVIZI

campo da calcio	nella media	biblioteca	nella media	farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	municipio	nella media	negozi al dettaglio	nella	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
media	scuola elementare	nella media	scuola media inferiore	nella	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
media	verde attrezzato	nella media	musei	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
					★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
					★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
					★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
					★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
					★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
				nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
				nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI superstrada distante 2 Km dalla S.S. 274 Salentina Meridionale  
ferrovia distante 2,5 Km dalla stazione ferroviaria Sud-Est

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



livello di piano: nella media esposizione: nella media luminosità:   
nella media panoramicità: nella media servizi: nella media   
  


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile staggito si sviluppa principalmente a piano terra, con destinazione residenziale, con un garage sottoposto rispetto al piano di calpestio dell'abitazione, e di un piano ammezzato utilizzato come seconda camera. La parte residenziale si compone di un ingresso da via Stadio Comunale al civico 07 che conduce ad un ampio soggiorno e a un disimpegno da cui si può accedere a una camera da letto dotata di apposito servizio igienico e al vano pranzo con annessa cucina. Dal vano pranzo si può accedere al bagno principale. Sul retro vi è un cortile di pertinenza dove è posta una scala che smonta al piano solare. Si segnala la presenza di un canale comunale per lo smaltimento di acque bianche e di un piccolo deposito abusivo che dovrà essere oggetto di demolizione. Sul prospetto principale vi è una veranda che nel progetto assentito con C.E. n° 93 del 27.05.1992 doveva essere con travetti liberi invece risulta coperta con solaio latero-cemento del tipo piano: necessita del ripristino dello stato autorizzativo. In merito allo stato di manutenzione e qualità degli impianti nessun giudizio è possibile formulare allo stato attuale atteso che l'immobile all'atto del sopralluogo risultava essere oggetto di lavori di ristrutturazione e di riqualificazione energetica nell'ambito dei benefici statali previsti dalle leggi in vigore. Pertanto le caratteristiche intrinseche di seguito specificate sono quelle rilevate, per quanto possibile accertare, al momento del sopralluogo.

Pavimentazione interna e rivestimenti in ceramica-Porte interne in legno-Impianto elettrico sottotraccia-Impianto di riscaldamento con radiatori e stufa a pellet-Allaccio alla rete idrica e fognaria.

Si segnala la presenza in alcuni muri di umidità di risalita.

L'immobile non è dotato di attestato di prestazione energetica.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a una e due ante realizzati in legno nella media  e pvc. gli infissi in pvc sono quelli previsti nel progetto di riqualificazione energetica dell'immobile  
*infissi interni:* a un'anta realizzati in legno e vetro al di sotto della media  semplice

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica nella media   
nella media   
nella media 

*pavimentazione esterna:* realizzata in ceramica nella media *portone di ingresso:* a un'anta realizzato in nella media 

alluminio , gli accessori presenti sono: nessuno nella media 

*rivestimento interno:* posto in bagni e cucina realizzato in ceramica nella media 

*scale:* interna con rivestimento in piastrelle di ceramica. per raggiungere il piano ammezzato e il garage nella media 

*scale:* esterna con rivestimento in ceramica. per raggiungere il piano solare

Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: da verificare . in corso dei lavori sull'impianto elettrico 



*fognatura*: autonoma la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni pvc con recapito in collettore o rete comunale conformità: conforme nella media 

*idrico*: autonoma con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubazione interna conformità: conforme. non è stato possibile rilevare la qualità della tubazione di distribuzione interna dell'impianto idrico *termico*: autonoma con alimentazione in caldaia a pellet i diffusori sono in radiatori conformità: da verificare. in corso dei lavori sull'impianto termico *condizionamento*: autonoma con alimentazione elettrica con diffusori in condizionatori con unità interna ed esterna conformità: da verificare. in corso dei lavori sull'impianto di climatizzazione estiva nella media 

*citofonico*: audio conformità: non conforme. non funzionante 

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
parte residenziale	163,49	x	100 %	=	163,49
garage	26,80	x	50 %	=	13,40
veranda	14,40	x	30 %	=	4,32
cortile	8,00	x	10 %	=	0,80
<b>Totale:</b>	<b>212,69</b>				<b>182,01</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La determinazione del più probabile valore di mercato del cespite in stima è effettuata mediante l'utilizzo nei calcoli estimativi dei valori proposti dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) con riferimento al comune di Presicce-Acquarica, fascia/zona: Centrale/INTERO TERRITORIO EDIFICATO DEL NEOCOSTITUITO COMUNE PRESCICCE-ACQUARICA, tipologia prevalente: civili abitazioni, destinazione: residenziale, valori relativi al secondo semestre anno 2022. I valori proposti per le abitazioni civili variano in un range pari a €/mq 395 a 540. Nei calcoli estimativi che seguono è stato assunto il valore di €/mq 540,00 anche in considerazione della breve distanza di percorrenza in automobile (circa 10 minuti) per raggiungere la costa del mar Ionio in località Pescoluse e Torre Pali.

##### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 182,01 x 540,00 = **98.285,40**



## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di demolizione per ripristino stato dei luoghi autorizzato con Concessione Edilizia n° 93 del 27.05.1992	-5.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):** €. 93.285,40

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):** €. 93.285,40

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per la determinazione del più probabile valore di mercato del lotto in esame si è adottato il metodo diretto nella formulazione del procedimento sintetico comparativo ossia comparare i prezzi di compravendite di beni simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche con quello da stimare. Nei calcoli estimativi sono stati adottati i valori unitari di mercato proposti dalle tabelle O.M.I. per il comune di Presicce-Acquarica (Le) in quanto tali valori già comprendono l'analisi ponderata dei prezzi di vendita praticati in un determinato territorio, in una determinata microzona, per immobili con destinazione d'uso specifica. Il valore scelto sulla base anche dello stato dell'arte in cui si trova il cespite, è stato moltiplicato per la superficie commerciale complessiva espressa ossia quella calcolata al lordo delle pareti interne e perimetrali a cui vengono sommate le superfici di accessori e pertinenze adeguatamente ragguagliate tramite coefficienti correttivi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Lecce, ufficio del registro di Lecce, conservatoria dei registri immobiliari di Lecce, ufficio tecnico di Presicce-Acquarica, agenzie: Presicce-Acquarica e Ugento, osservatori del mercato immobiliare Presicce-Acquarica, ed inoltre: liberi professionisti operanti sul territorio del comune di Presicce-Acquarica

## DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione; • il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	civile abitazione	182,01	0,00	93.285,40	93.285,40
				<b>93.285,40 €</b>	<b>93.285,40 €</b>



Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 8.200,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.085,40
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>15%</b> 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:	€. 12.762,81
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:	€. 0,59
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: data 28/08/2023	€. 72.322,00

il tecnico incaricato  
Donato Fari'

