



# TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**260/2018**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. sta Domenica Maria Spanò

CUSTODE:

Avv. Flavia Di Rosa

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

**Gregorio Di Trapani**

CF: DTRGGR88C14A0890

con studio in AGRIGENTO (AG) VIA V. EMANUELE ORLANDO 24

telefono: 388577542

email: gregorio.ditrapani@icloud.com



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 260/2018

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a AGRIGENTO Via Callicratide 92, della superficie commerciale di 88,27 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ubicato ad Agrigento in via Callicratide n.92 coordinate GPS 37°18'32.2"N; 13°34'50.1"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona mista residenziale/commerciale. L'accesso all'unità abitativa è ubicato su via Callicratide n.92, tramite una scala condominiale si raggiunge l'appartamento in oggetto posizionato al sesto piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sesto, ha un'altezza interna di 2,80 cm. Identificazione catastale:

- foglio 147 particella 394 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Via Callicratide, piano: sesto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa sei piani, sei piani fuori terra, .

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,27 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 33.136,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.000,00
Data della valutazione:	14/07/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si segnala che dalla trascrizione del Verbale di Prignoramento Immobili si nota che è stata riportata in modo errato la data del Verbale di pignoramento, viene indicata la data del 01/12/2017 al posto di



01/12/2018.

#### 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 30/12/2005 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, iscritta il 04/01/2006 a Agrigento ai nn. [REDACTED] a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: [REDACTED] €.

Importo capitale: [REDACTED] €.

Durata ipoteca: 20 anni

##### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2018 a firma di Tribunale di Agrigento ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritta il 13/12/2018 a Agrigento ai nn. [REDACTED] a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare - Verbale di pignoramento immobili

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: €. 360,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 5.000,00

Ulteriori avvertenze:

Il valore relativo alle spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia, è stato dichiarato in sede di sopralluogo dall'attuale proprietario, come riportato nel verbale del custode giudiziario. Tale valore si precisa essere indicativo in quanto non è stato rilasciato alcun prospetto di calcolo relativo alle spese insolute.

#### 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

##### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2005), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED]



di repertorio, trascritto il 04/01/2006 a Agrigento ai nn. [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2005), con atto stipulato il 30/12/2005 a firma di notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, trascritto il 04/01/2006 a Agrigento ai nn. [REDACTED]

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/1995 fino al 30/12/2005), con atto stipulato il 11/05/1995 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrato il 26/05/1995 a Agrigento ai nn. [REDACTED] trascritto il 13/05/1995 a Agrigento ai nn. [REDACTED]

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 500/1000, in forza di atto di compravendita (dal 11/05/1995 fino al 30/12/2005), con atto stipulato il 11/05/1995 a firma di Notaio [REDACTED] ai nn. [REDACTED] di repertorio, registrato il 26/05/1995 a Agrigento ai nn. [REDACTED] trascritto il 13/05/1995 a Agrigento ai nn. [REDACTED]

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Immobile ante 1967, la pratica edilizia indicata fa esclusivamente riferimento alla tettoia realizzata sul terrazzo di pertinenza dell'unità immobiliare ubicato al piano superiore.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Copertura di spazi con strutture precarie ai sensi dell'art.20 comma 1 L.R. n.4/2003 N. prot. 10756, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di una struttura precaria in legno, presentata il 18/02/2010 con il n. 10756 di protocollo.  
Deposito al Genio civile prot. n. 7994 del 23/04/2010

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente l'immobile ricade in zona ZONA B1.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Centro Urbano rione sud Comprende i rioni di Via Dante e Via Manzoni, caratterizzati di fatto da un eccesso di cubatura (Iff. = 7 mc./mq.) rispetto ai valori max di mc/mq previsti dal DM 1444/68; le altezze, inoltre, risultano eccessive rispetto ai con i visuali del Centro Storico; i tessuti edilizi, infine, sono caratterizzati da una forte presenza di attività terziarie. Il Piano, tendenzialmente, intende ricondurre l'edificato entro i limiti di densità stabiliti dal DM su indicato; propone la riduzione delle altezze e delle cubature e la non edificabilità delle aree libere.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

##### CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul prospetto nord insiste un balcone, non rappresentato nella planimetria catastale originaria (dell'anno 1958) si presume pertanto che sia stato realizzato in un periodo successivo senza alcuna autorizzazione.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico per presentazione pratica: €2.500,00



- Presentazione pratica comune e geni civile (sanzioni e bolli): €2.000,00

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Struttura precaria costituita da una tettoia in legno autorizzata ai sensi dell'art. 20 della L.R. 4/2003 è stata chiusa con pannelli in legno ed infissi con vetri

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

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione dei pannelli in legno e degli infissi a chiusura della tettoia e costi di smaltimento del materiale: €1.500,00

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sul prospetto sud insiste una tettoia in legno realizzata con pannelli coibentati e quadratini in ferro

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione autorizzazione in sanatoria ai sensi dell'art. 36 Dpr 380/2001

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario tecnico per presentazione pratica: €1.000,00
- Presentazione pratica comune e geni civile (sanzioni e bolli): €1.500,00

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile presenta una diversa distribuzione interna

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale planimetrica - DOCFA: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il terrazzo di pertinenza dell'unità immobiliare al quale si accede tramite una scala interna non risulta attualmente censito in catasto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica DOCFA - Accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica Docfa - Accatastamento: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN AGRIGENTO VIA CALLICRATIDE 92

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A



**appartamento** a AGRIGENTO Via Callicratide 92, della superficie commerciale di **88,27** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile è ubicato ad Agrigento in via Callicratide n.92 coordinate GPS 37°18'32.2"N; 13°34'50.1"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona mista residenziale/commerciale. L'accesso all'unità abitativa è ubicato su via Callicratide n.92, tramite una scala condominiale si raggiunge l'appartamento in oggetto posizionato al sesto piano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Sesto, ha un'altezza interna di 2,80 cm. Identificazione catastale:

- foglio 147 particella 394 sub. 13 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Via Callicratide, piano: sesto, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa sei piani, sei piani fuori terra, .

#### 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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	peissimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è ubicato ad Agrigento in via Callicratide n.92 coordinate GPS 37°18'32.2"N; 13°34'50.1"E.

La zona in cui è ubicato l'immobile è una zona mista residenziale/commerciale. L'accesso all'unità abitativa è ubicato su via Callicratide n.92, tramite una scala condominiale, priva di ascensore, si raggiunge l'appartamento in oggetto posizionato al sesto piano. L'unità abitativa è composta da: un soggiorno, due camere da letto, un servizio igienico, una cucina ed una terrazza ubicata al piano superiore dotata di tettoia in legno.



Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : anta doppia a battente realizzati in alluminio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres porcellanato	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : piana costruita in c.a.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>balconi</i> : costruiti in marmo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in con autoclave, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CLASSE ENERGETICA:



[179,85 KWh/m<sup>2</sup>/anno]  
Certificazione APE N. ID - 703017 registrata in data 13/07/2020

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
Appartamento	64,62	x	100 %	=	64,62
Superficie balconi	3,80	x	30 %	=	1,14
Superficie terrazzo	23,86	x	30 %	=	7,16
Porzione terrazza chiusa	30,71	x	50 %	=	15,36
<b>Totale:</b>	<b>122,99</b>				<b>88,27</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:



COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/07/2020  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: appartamento  
Superfici principali e secondarie: 105  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 38.000,00 pari a 361,90 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 34.200,00 pari a 325,71 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/07/2020  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: appartamento  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 1.111,11 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/07/2020  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: appartamento  
Superfici principali e secondarie: 65  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 37.000,00 pari a 569,23 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 33.300,00 pari a 512,31 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/07/2020  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: appartamento  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 50.000,00 pari a 416,67 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 45.000,00 pari a 375,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/07/2020  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: appartamento  
Superfici principali e secondarie: 120  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 40.000,00 pari a 333,33 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 36.000,00 pari a 300,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/07/2020  
Fonte di informazione: Immobiliare.it  
Descrizione: appartamento  
Superfici principali e secondarie: 85  
Superfici accessorie:  
Prezzo/Prezzo richiesto: 60.000,00 pari a 705,88 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 54.000,00 pari a 635,29 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Immobiliare.it (08/07/2020)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 6/8

Valore minimo: 333,33

Valore massimo: 1.111,11

Osservatorio del mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (08/07/2020)

Domanda: bassa

Offerta: bassa

Tempo di rivendita o di assorbimento: 8/10 mesi

Valore minimo: 460,00

Valore massimo: 610,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è utilizzato il sistema "sintetico" adottando come riferimento il parametro "superficie", cioè lo stesso che nella stessa zona, viene adottato nelle libere contrattazioni di compravendita per gli immobili simili a quello qui oggetto di stima. Nella stima dell'immobile si è tenuto conto della posizione, della richiesta di immobili di questo tipo nella zona, dello stato di manutenzione in cui versa l'immobile e della condizione strutturale dell'edificio.

Si è inoltre tenuto conto oltre che dai valori di vendita per immobili simili ricercati da Agenzie immobiliari operanti in zona come riportato dettagliatamente nella tabella comparabili allegata con copia degli annunci, del valore riportato in zona dall'Osservatorio del Mercato Immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio (Decreto legislativo del 30 luglio 1999, n. 300 comma 3, articolo 64) che



fornisce una rilevazione indipendente, sull'intero territorio nazionale, delle quotazioni dei valori immobiliari e delle locazioni.

Per la determinazione della superficie commerciale, infine, si è fatto riferimento a quanto indicato dal D.P.R. 23 marzo 1998, n. 138.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2019 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona C1, per abitazioni di tipo economico un valore minimo al mq di € 460,00 ed un valore massimo al mq di € 610,00 con un prezzo medio di € 535,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 524,72 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 529,86 arrotondato a € 500,00 al mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,27 x 500,00 = 44.136,50

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 44.136,50

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 44.136,50

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare riporta relativamente all'anno 2019 - 2° semestre, per la zona in cui ricade l'immobile oggetto della procedura, Periferica - Codice Zona C1, per abitazioni di tipo economico un valore minimo al mq di € 460,00 ed un valore massimo al mq di € 610,00 con un prezzo medio di € 535,00 al mq.

Gli annunci presenti per immobili della medesima tipologia hanno un prezzo medio scontato di € 524,72 al mq

Si è scelto di utilizzare per la stima il valore medio tra quello degli annunci delle agenzie immobiliari e quello medio dell'OMI, pari ad € 529,86 arrotondato a € 500,00 al mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agrigento, ufficio del registro di Agrigento, conservatoria dei registri immobiliari di Agrigento, ufficio tecnico di Agrigento, agenzie: Agrigento, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato immobiliare gestito dall'Agenzia del Territorio

#### DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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



**VALORE DI MERCATO (OMV):**

**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,27	0,00	44.136,50	44.136,50
				<b>44.136,50 €</b>	<b>44.136,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.136,50**

**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: **€. 4.970,48**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 5.000,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 166,03**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 23.000,00**

data 14/07/2020

il tecnico incaricato  
Gregorio Di Trapani

