



# TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 6/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CRIBIS CREDIT MANAGEMENT SRL +1

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTT. SSA GIULIANA GAUDIANO

CUSTODE:  
DOTT.SSA ROSANGELA PALOPOLI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Fedele Mario Maradei**

CF:MRDFDL61A15C002A  
con studio in CASSANO ALLO IONIO (CS) vico IV Francesco Bruno, 6  
telefono: 0981-71365  
fax: 0981-71365  
email: archingstudio@libero.it  
PEC: fedelemario.maradei@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
6/2023

## LOTTO 1

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

**A**

**Appartamento** a CROSIA via G. Falcone 4, della superficie commerciale di **116,90** mq per la quota di:

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

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Crosia tra via Fitzgerald Kennedy e via G. Falcone. Il fabbricato è formato da quattro piani fuori terra oltre un piano interrato ed ha struttura in cemento armato. Le abitazioni del fabbricato sono servite da due corpi scala (A e B).

Al lotto n.1 si accede dal corpo scala denominato A. L'appartamento che costituisce il Lotto n.1 è composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, un riposiglio e un bagno oltre un balcone e un ampio terrazzo su cui insistono servitù di vedute di altre proprietà. L'altezza utile interna dell'alloggio è pari a mt 2,90. La superficie lorda è pari a mq 105, oltre il terrazzo di mq 55 e il balcone di mq 14. La superficie utile è pari a mq 89,50.

Nel complesso le condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento sono buone.

#### Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Crosia in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn. 2-3-4)

- **foglio 2 particella 607 sub 3**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 295,41 Euro, indirizzo catastale: viale John Fitzgerald Kennedy, piano: 1 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Confini:

Il Lotto n.1 confina con corpo scala condominiale di accesso (corpo A) identificato con p.lla 607 sub 16, con corpo scala condominiale (corpo B) identificato con la p.lla 607 sub 17, con la p.lla 607 sub 4 di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con la p.lla 607 sub 12 di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e con colonna d'aria sovrastante via G. Falcone

#### Conformità catastale:

Il Lotto n.1 è conforme dal punto di vista catastale.

#### Conformità urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia, si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato con i seguenti titoli autorizzativi (Allegato n.5):

- Concessione Edilizia rilasciata il 28/08/1989 pratica edilizia n.351;
- Variante in Corso d'Opera rilasciata il 12/03/1991 pratica edilizia n.447;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.37 del 19/11/1997 pratica edilizia n.351/89.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.6076917850525

Longitudine 16.7783183275359

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>116,90 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>€. 89.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.650,00</b>
Data della valutazione:	<b>12/12/2023</b>

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

Il Lotto n.1 costituisce l'abitazione principale del nucleo familiare dei debitori.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dagli accertamenti effettuati e dalla certificazione notarile in atti si rileva che sul Lotto n.1 insistono le seguenti formalità (Allegato n.6):

### 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 garanzia di mutuo fondiario redatto in data 11/09/2006 dal notaio Viggiani rep. 69613, iscritta il 13/09/2006 ai nn. 31078 R.G. e 6089 R.P., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

- \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Importo ipoteca € 170.000,00
- Importo capitale € 85.000,00

L'Ipoteca è stata iscritta per la durata di anni 15.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

**Pignoramento** del Tribunale di Castrovillari del 11/01/2023 rep. 1955, trascritto il 08/02/2023 ai nn. 4107 R.G. e 3464 R.P. a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà.

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

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

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

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

Il Lotto n.1 è pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in regime di comunione legale dei beni per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà e \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in regime di comunione legale dei beni per i diritti pari a 1/2 di piena proprietà da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con atto redatto dal notaio Viggiani in data 11/09/2006 rep. 69612, trascritto il 13/09/2006 ai nn. 31077 R. G. e 20884 R.P..

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

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

A sua volta il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è pervenuto a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con atto redatto dal notaio Lanzillotti in data 17/12/2010 rep. 73443, trascritto il 21/12/2010 i nn. 40621 R.G. e 28379 R.P..

#### **NOTA:**

**A \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , il terreno su cui è stato realizzato il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 era già pervenuto con atto redatto dal notaio Pisano del 10/05/1988 trascritto il 14/05/1988 ai nn. 11487 R.G. e 176504 R.P. \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (dante causa di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ). Con sentenza del Tribunale di Rossano, depositata in cancelleria il 30/05/2006 rep. 446, n. 624/2000 R.G., annotata all'Agenzia delle Entrate - territorio di Cosenza il 12/08/2006 ai nn. 28247 R.G. e 3822 R.P., il suddetto atto del 1988 è stato dichiarato nullo .**

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

## 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia, si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato con i seguenti titoli autorizzativi (Allegato n.5):

- Concessione Edilizia rilasciata il 28/08/1989 prot.3977 pratica edilizia n.351;
- Variante in Corso d'Opera rilasciata il 12/03/1991 prot.151 pratica edilizia n.447;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.37 del 19/11/1997 pratica edilizia n.351/89.

Inoltre, nella suddetta nota il responsabile dell'Ufficio tecnico ha precisato che nelle pratiche richiamate non sono stati rinvenuti altri elaborati tecnici, di conseguenza non è possibile fare il confronto tra gli elaborati grafici di progetto e lo stato di fatto.

Dai documenti rilasciati dal Comune di Crosia si rileva che:

- con la C.E. 351/1989 è stato concessa la realizzazione di tre piani oltre il piano interrato per una superficie coperta di mq 628,20;
- con la variante in corso d'opera è stato autorizzata una superficie coperta di mq 692;
- con la concessione edilizia in sanatoria n.37/1997 si sono sanate le difformità alle concessioni rilasciate;
- in atti vi è anche il certificato di collaudo depositato presso l'ex ufficio del Genio Civile il 05.06.1998 prot.9549 nel quale si dichiara la conformità del realizzato al progetto assentito.

Di conseguenza, seppur in mancanza di elaborati grafici di progetto per come dichiarato dal Responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia, l'appartamento pignorato, posto al primo piano del fabbricato può ritenersi conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico.

Seppur l'Ufficio Tecnico nella nota sopra richiamata ha dichiarato che agli atti non vi sono altri documenti oltre a quelli descritti, si fa presente che nell'atto di compravendita redatto dal notaio Carlo Viggiani da Cosenza del 11.09.2006, rep.69612, trascritto ai RR.II. di Cosenza ai nn. 31077 RG e 20884 RP (Allegato n.7), si dichiara che per l'immobile in oggetto è stata rilasciata l'autorizzazione di agibilità dal Comune di Crosia n.48/1999, prot. 14176/1999 in data 08.11.1999.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

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

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CROSIA VIA G. FALCONE 4

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**Appartamento** a CROSIA via G. Falcone 4, della superficie commerciale di **116,90** mq per la quota di:

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

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Crosia tra via Fitzgerald Kennedy e via G. Falcone. Il fabbricato è formato da quattro piani fuori terra oltre un piano interrato ed ha struttura in cemento armato. Le abitazioni del fabbricato sono servite da due corpi scala (A e B).

Al lotto n.1 si accede dal corpo scala denominato A. L'appartamento che costituisce il Lotto n.1 è composto da ingresso-soggiorno-pranzo, cucina, disimpegno, tre camere, un riposiglio e un bagno oltre un balcone e un ampio terrazzo su cui insistono servitù di vedute di altre proprietà. L'altezza utile interna dell'alloggio è pari a mt 2,90. La superficie lorda è pari a mq 105, oltre il terrazzo di mq 55 e il balcone di mq 14. La superficie utile è pari a mq 89,50.

Nel complesso le condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento sono buone.

Identificazione catastale:

Il Lotto n.1 è identificato in catasto urbano del comune di Crosia in ditta \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* (Allegati nn. 2-3-4)

- **foglio 2 particella 607 sub 3**, zona censuaria 2, categoria A/3, classe 2, consistenza 6,5 vani, rendita 295,41 Euro, indirizzo catastale: viale John Fitzgerald Kennedy, piano: 1 \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* Confini:

Il Lotto n.1 confina con corpo scala condominiale di accesso (corpo A) identificato con p.lla 607 sub 16, con corpo scala condominiale (corpo B) identificato con la p.lla 607 sub 17, con la p.lla 607 sub 4 di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , con la p.lla 607 sub 12 di proprietà di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* e con colonna d'aria sovrastante via G. Falcone

Conformità catastale:

Il Lotto n.1 è conforme dal punto di vista catastale.

Conformità urbanistica:

Dalla documentazione rilasciata dall'Ufficio Tecnico del Comune di Crosia, si rileva che il fabbricato di cui fa parte il Lotto n.1 è stato realizzato con i seguenti titoli autorizzativi (Allegato n.5):

- Concessione Edilizia rilasciata il 28/08/1989 pratica edilizia n.351;
- Variante in Corso d'Opera rilasciata il 12/03/1991 pratica edilizia n.447;
- Concessione Edilizia in Sanatoria n.37 del 19/11/1997 pratica edilizia n.351/89.

Coordinate geografiche:

Latitudine 39.6076917850525

Longitudine 16.7783183275359



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il Lotto n.1 è ubicato nella zona marina del comune di Crosia e dista circa 500 mt dal mare. Il traffico nella zona è locale. Sono presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Catastale su ortofoto*

#### SERVIZI

supermercato

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

stato di manutenzione generale:

servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il Lotto n.1 è costituito da un appartamento ubicato al primo piano di un fabbricato sito in Crosia alla via G. Falcone. Il fabbricato è costituito da quattro piani fuori terra oltre un piano interrato. Ha struttura intelaiata in cemento armato, solai in latero-cemento, copertura a falde inclinate. Il piano terra del fabbricato è adibito a attività commerciale, i piani sovrastanti a civile abitazione. Il fabbricato è fornito di due corpi scala (A e B) a servizio delle abitazioni.

Al lotto n.1 si accede dal corpo scala denominato A. L'appartamento che costituisce il Lotto n.1 è composto da una zona giorno e una zona notte. La zona giorno è formata da ingresso-soggiorno-pranzo e dalla cucina. La zona notte è costituita da un disimpegno, tre camere, un ripostiglio e un bagno. Dall'ingresso-soggiorno-pranzo e dalla camera matrimoniale si accede ad un ampio terrazzo su cui insistono servitù di vedute di altre proprietà. Inoltre l'alloggio è fornito di un balcone a cui si accede oltre che dalla cucina anche da due camere della zona notte. Nel balcone è posizionata la caldaia a gas che alimenta l'impianto di riscaldamento composto da elementi radianti in alluminio, e l'impianto per l'acqua calda sanitaria. La pavimentazione dell'appartamento è in monocottura, la pavimentazione del terrazzo è realizzata con mattonelle di klinker. Gli infissi esterni sono in alluminio con persiana, le porte interne sono in legno tamburato, la porta d'ingresso in legno. Il bagno è fornito di doccia, vaso, bidet, lavabo, oltre che di un mobiletto lavatoio e punto acqua per la lavatrice. Sul soffitto del bagno si notano macchie di condensa e umidità. L'altezza utile interna dell'alloggio è di mt 2,90. La superficie lorda è pari a mq 105, oltre il terrazzo di mq 55 e il balcone di mq 14. La superficie utile è di mq 89,50 ed è così distribuita: Ingresso-soggiorno-pranzo mq 26, cucina mq 9,70, disimpegno mq 7,80, camera mq 17, camera mq 10, camera mq 10, ripostiglio mq 2 bagno mq 7.

Nel complesso le condizioni di conservazione e manutenzione dell'appartamento sono buone.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* in alluminio



*infissi interni:* in legno tamburato



*pavimentazione interna:* in monocottura



*protezioni infissi esterni:* persiana in alluminio



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia



*fognatura:* lo smaltimento è in comunale



*gas:* alimentazione da rete comunale



*idrico:* alimentazione da rete comunale



Delle Strutture:

*strutture verticali:* in cemento armato



*travi:* in cemento armato



*solai:* latero-cemento





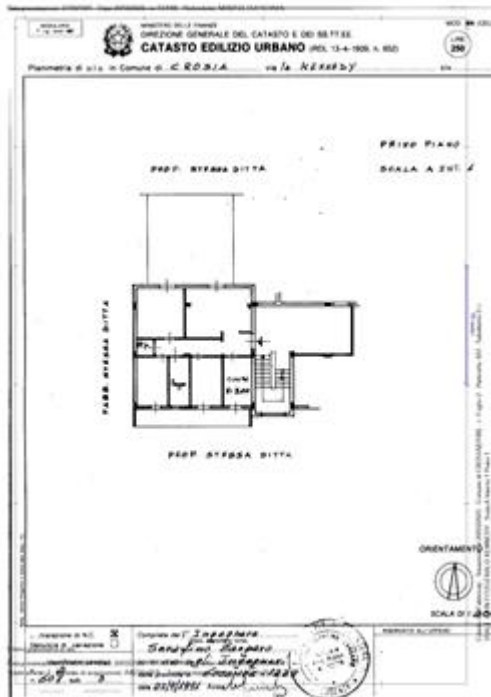


CONSISTENZA:

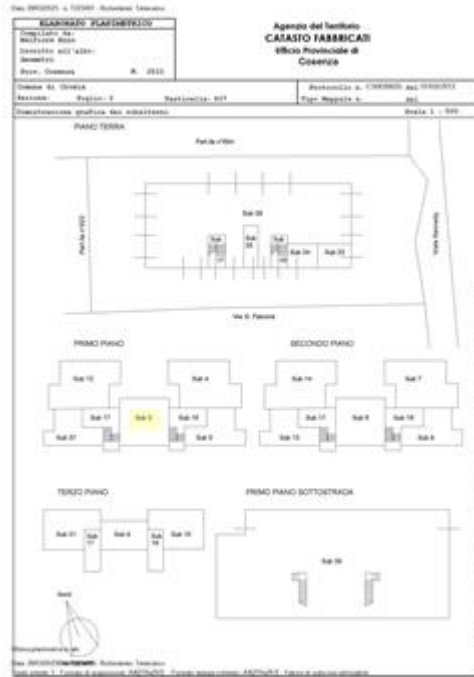
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	105,00	x	100 %	=	105,00
terrazzo + balcone superficie fino a 25 mq	25,00	x	30 %	=	7,50
terrazzo + balcone superficie eccedente i 25 mq	44,00	x	10 %	=	4,40
<b>Totale:</b>	<b>174,00</b>				<b>116,90</b>



planimetria catastale



elaborato planimetrico catastale

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenuto conto della zona in cui è ubicato l'immobile, distante solo circa 500 mt dal mare e tenuto conto che sul terrazzo annesso all'alloggio pignorato insistono servitù di vedute di altre proprietà, per il Lotto n.1 è congruo ritenere un canone mensile medio pari a € 350,00 che porta ad un reddito lordo annuo pari a € 4.200,00. Tenendo conto dei vari parametri elencati nel criterio di stima, è prudente assumere un saggio di capitalizzazione pari al 4,0 %. Per quanto riguarda il Reddito netto, invece, è possibile considerare una detrazione media dal Reddito lordo pari al 15%. Pertanto, il Reddito netto annuo è pari a:

$$R_n = € 4.200,00 - € 4.200,00 \times 0.15 = € 3.570,00$$

Capitalizzando al tasso del 4,0% si ha:

$$V = V_{mt} = € 3.570,00 / 0.040 = € 89.250,00$$

In definitiva è congruo ritenere per il Lotto n.1 un valore in cifra tonda pari a € 89.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **89.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 89.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 89.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per il Lotto n.1 è possibile eseguire una stima del tipo analitico, ovvero basata sulla capitalizzazione del reddito che l'immobile può fornire. La redditività, infatti, costituisce un apprezzamento reale che il mercato esprime per un immobile e quindi ne rappresenta indirettamente il valore. Ovviamente, si deve fare riferimento al prezzo degli affitti praticati nella zona e per immobili simili. Alla luce di quanto detto, la stima del valore di mercato di un immobile effettuata indirettamente attraverso la capitalizzazione dei redditi viene fornita dalla relazione:  $V_m = V_{mt} = R_n / r$  dove  $R_n$  = reddito netto annuo costante,  $r$  = saggio di capitalizzazione. Il reddito netto si ottiene generalmente dal reddito lordo effettuando alcune detrazioni in percentuale valutate mediamente tra il 10% e il 20%, tenendo conto che nel canone annuo sono comprese: le spese di manutenzione, direttamente proporzionali alla vetustà dei fabbricati; le spese per ammortamento, rappresentate dall'aliquota che il proprietario dovrebbe accantonare per poter, alla fine della vita utile del fabbricato, ricostruire un capitale che gli consenta la ricostruzione del bene; le spese di assicurazione, necessarie per proteggere il fabbricato da eventuali danni parziali o totali derivanti da causa di forza maggiore; le spese di amministrazione e servizi, derivanti dalla necessità di affidare a un amministratore la gestione del fabbricato; le quote per sfitti e inesigibilità, per tener conto del doppio rischio cui va incontro il proprietario di un bene nel caso che per periodi più o meno lunghi l'immobile non venga locato, o nella eventualità di mancato pagamento da parte dell'affittuario; le spese per imposte, previste dal regime fiscale in vigore. Ancora è necessario valutare il saggio di capitalizzazione  $r$  che mediamente oscilla tra il 3% ed il 6%, a seconda che si tratti di unità immobiliari di lusso o di unità immobiliari economiche-popolari, con un valore medio pari al 4,5%, che può essere decrementato o incrementato in funzione di vari fattori: basso grado di rifinitura e stato di manutenzione precario; notevole vetustà dell'edificio; possibilità di deterioramento dell'ambiente circostante; scarsa possibilità di locazione; abusivismo della costruzione; carattere popolare della costruzione o della zona; limitate dimensioni del territorio; destinazione dei locali ad attività di minor rischio di sfitti; edifici con particolari pregi artistici o con elevato grado di finitura; costi di costruzione elevati rispetto alla media; buona qualità delle infrastrutture circostanti o del livello ambientale; fabbricati con ambienti di dimensioni superiori allo standard sia come superficie che come interpiano; costruzioni unifamiliari dotati di ampi spazi verdi e a parcheggio. Caso per caso, quindi, è necessario determinare convenientemente il tasso di capitalizzazione, al fine di ottenere il valore cercato.

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

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

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- 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	116,90	0,00	89.000,00	89.000,00
				<b>89.000,00 €</b>	<b>89.000,00 €</b>

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.000,00**

**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: **€. 13.350,00**

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

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

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 75.650,00**

data 12/12/2023

il tecnico incaricato  
Fedele Mario Maradei