



TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

131/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Alessandro Paone

CUSTODE:

Dott.ssa Monica Bagli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Paolo Tomei

CF:TMOPLA87A30B774R

con studio in ROSSANO (CS) VIA Torre Pisani 8

telefono: 0983514865

email: archptomei@gmail.com

PEC: paolotomei@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - CASTROVILLARI - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
131/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a FRASCINETO in Corso delle Resistenza 155, della superficie commerciale di **395,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Civile abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 28 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Corso della Resistenza 115, piano: 1, derivante da Variazione del 19/06/2003 Pratica n. 302203 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 121472.1/2003
Immobile derivante dalla fusione delle unità abitative identificate con i subalterni 2 e 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|--|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 395,00 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.157.000,00 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €.157.000,00 |
| Data della valutazione: | 25/05/2024 |

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato la
detenzione è iniziata dal 24/07/2002 (per come dichiara

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** cancellata, stipulata il 08/03/1996 a firma del notaio La Gamma Giorgio al n.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2027 del 23/11/2001 (CANCELLAZIONE TOTALE)

Con variazione del 19/06/2003 Pratica n. 302203 in atti dal 19/06/2003 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 121472.1/2003) sono state soppresse le unità distinte con i subalterni 2 e 3 con conseguente costituzione dell'attuale sub 7

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 17/03/2008 a firma del notaio Lanzillotti Stefania ai nn.

Importo ipoteca: 540000,00.

Importo capitale: 360000,00.

Durata ipoteca: 18 anni.

La formalità è riferita all'immobile in Frascineto foglio 13 particella 28 sub 7

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 07/01/2002 a firma dell'Ufficiale Giudiziario al n. 1775 di repertorio,

La formalità è riferita alle unità immobiliari in Frascineto foglio 13 particella 28 subalterni 2 e 3.

Documenti successivi correlati:

1. Annotazione n. 2233 del 10/10/2002 (CANCELLAZIONE)

pignoramento, stipulata il 29/11/2023 a firma del Tribunale di Castrovillari ai nn. 1781/2023 di

La formalità è riferita all'immobile in Frascineto foglio 13 particella 28 sub 7

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*

atto unilaterale di obbligo edilizio, stipulato il 07/02/1997 a firma del notaio La Gamma Giorgio al n.

35958 di repertorio, trascritta il 25/02/1997 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 3845 Registro Generale 4405, a favore di Comune di Frascineto.

La formalità è riferita alle unità immobiliari in Frascineto foglio 13 particella 28 subalterni 2 e 3.

Con variazione del 19/06/2003 Pratica n. 302203 in atti dal 19/06/2003 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 121472.1/2003) sono state soppresse le unità distinte con i subalterni 2 e 3 con conseguente costituzione dell'attuale sub 7.

Con l'atto unilaterale d'obbligo edilizio (allegato n. 5) gli aventi causa e diritto hanno assunto l'impegno di praticare, per eventuale cessione del fabbricato, un prezzo massimo di vendita non superiore a quello che determinato dal comune di Frascineto, in base al costo di costruzione fissato dal Decreto del Ministero dei lavori pubblici del 20/06/1990.

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:

Dall'esame del fascicolo della procedura è stato riscontrato che il creditore ha provveduto a depositare in data 20 dicembre 2023 certificazione notarile ex art. 567 c.p.c. a firma del Notaio Niccolò Tiecco da Perugia. La medesima relazione riporta che:

- l'immobile oggetto di trattazione è pervenuto all'attuale intestataria con atto di compravendita rep. n. 66850/25027 ricevuto dal notaio Stefania Lanzillotti in data 17/03/2008,
- la quota di 1/2 del diritto di proprietà pervenne con atto di donazione rep. n. 21987 ricevuto dal notaio G. La Gamma in data 23/09/1987,
- la restante quota di 1/2 di piena proprietà

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita stipulato il 17/03/2008 a firma del notaio Lanzillotti Stefania ai nn. 66850/25027 di repertorio, trascritto il 21/03/2008 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 6063 Registro Generale 9034.

Il titolo è riferito all'immobile in Frascineto foglio 13 particella 28 sub 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di atto di donazione (fino al 17/03/2008), con atto stipulato il 23/09/1987 a firma del notaio G. La Gamma al n. 21987 di repertorio, registrato il 13/10/1987 a Castrovillari al n. 310, trascritto il 14/10/1987 a Cosenza ai nn. Registro Particolare 163158 Registro Generale 21141.

Il titolo è riferito al terreno in Frascineto foglio 13 particella 28 (sul quale è stato edificato il fabbricato comprendente l'abitazione oggetto di pignoramento).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria N. 114, per lavori di costruzione edificio sviluppato su quattro livelli fuori terra, presentata il 30/09/1986 con i nn. 157-158-159-160-161 di protocollo, rilasciata il 14/03/1997 con il n. 114 di protocollo, agibilità (parziale) del 06/05/1997.

Il titolo è riferito all'edificio in Frascineto foglio 13 particella 28 subalterni da 1 a 6.
Agibilità rilasciata per il solo piano terra

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lavori di completamento e fusione di unità immobiliari in assenza di titolo abilitativo (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione pecuniaria amministrativa: €1.000,00
- onorario professionale per redazione e presentazione CILA in sanatoria: €60000

Al fine di reperire la documentazione relativa all'immobile oggetto di consulenza in data 3 gennaio 2024 è stata trasmessa a mezzo pec al Comune di Frascineto richiesta di accesso agli atti.

Dalla documentazione messa a disposizione del CTU dall'ufficio tecnico comunale (allegato n. 5) è stato quindi constatato che:

- in data 29 settembre 1986 sono pervenute al comune di Frascineto n. 5 domande di condono ai sensi della legge 47/85 volte a regolarizzare la realizzazione di un edificio con struttura in cemento armato sviluppato su quattro piani fuori terra.
 - Nel dettaglio:
 - domanda di sanatoria prot. n. 3477 avanzata
relativa al locale con destinazione non residenziale (frantoio oleario) a piano terra (sub 1);
 - domanda di sanatoria prot. n. 3478 avanzata dal
relativa all'abitazione posta al piano primo (sub 2);
 - domanda di sanatoria prot. n. 3479 avanzata dal
) relativa all'abitazione posta al piano secondo (sub 5);
 - domanda di sanatoria prot. n. 3480 avanzata dal
relativa all'abitazione posta al piano primo (sub 3);
 - domanda di sanatoria prot. n. 3481 avanzata dal

relativa all'abitazione posta al piano secondo (sub 4).

- in data 1 marzo 1995 è stata avanzata presso il comune di Frascineto richiesta prot. n. 794 di sanatoria dell'abitazione al piano terzo-sottotetto (sub 6) ai sensi della Legge n. 649/94;
- in data 7 febbraio 1997 i richiedenti, a scomputo totale del contributo dovuto per il costo di costruzione e a riduzione dell'oblazione, hanno stipulato con il comune di Frascineto atto unilaterale d'obbligo autenticato dal notaio Giorgio La Gamma, registrato presso l'ufficio del registro di Castrovillari in data 13/02/1997 al n. 58 e trascritto a Cosenza in data 25/02/1997 ai nn. 3845 R.P. 4405 R.G.;
- in data 14 marzo 1997 il comune di Frascineto, visto anche il certificato di idoneità statica depositato presso il Genio Civile di Cosenza in data 23/02/1988 n. 300, ha rilasciato per l'intero edificio a quattro piani fuori terra concessione edilizia in sanatoria n. 114/97;
- in data 8 maggio 1997 è stata presentata domanda di agibilità prot. n. 2683 per il solo piano terra (al tempo unico livello dotato di finiture ed impianti tecnologici funzionanti, così come riportato nell'atto unilaterale d'obbligo in precedenza richiamato);
- in data 6 maggio 1997 era stato eseguito apposito sopralluogo da parte dell'Ufficiale Sanitario a seguito del quale venne attestata l'agibilità del locale.

Nessuna documentazione grafica, ad eccezione della planimetria catastale del locale al piano terra, è stata rinvenuta nel fascicolo dell'edificio. Nella perizia giurata depositata a completamento dell'attività di sanatoria è specificato che il piano primo si componeva di due appartamenti di circa 195 mq ciascuno, la cui distribuzione interna non era ancora stata realizzata, per una superficie complessiva di 390 mq.

Nel corso delle operazioni peritali è stato riscontrato che le medesime unità immobiliari ubicate al piano primo, originariamente identificate con i subalterni 2 e 3, sono state fuse in un'unica abitazione parzialmente definita (parte della superficie dell'ex sub 3 è tutt'oggi allo stato rustico ed utilizzata come deposito). L'immobile, a seguito della variazione del 19/06/2003 (Pratica n. 302203 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 121472.1/2003), ha assunto l'identificativo 7. Nessuna pratica edilizia è risultata essere stata presentata presso il comune di Frascineto per l'esecuzione di detti lavori.

L'assenza, all'interno del fascicolo della pratica di sanatoria dell'edificio, di elaborati grafici relativi al piano oggetto di trattazione non consente di confrontarli allo stato attuale dei luoghi al fine di verificarne la conformità. Tuttavia è stata riscontrata una discordanza rispetto alla planimetria catastale attualmente presente in banca dati catastale e depositata in data 19/06/2003. In particolare è presente un ampliamento (circa 10 mq) in corrispondenza del balcone ad est.

Per completezza di trattazione si rileva che, dalla documentazione catastale riferita al fabbricato comprendente l'immobile oggetto di interesse, così come rappresentato nella planimetria del piano terra, l'edificio avrebbe dovuto disporre di due vani scala, posti sui due lati minori opposti, serventi le abitazioni ai piani superiori. Così come riscontrabile dalla documentazione fotografica (allegato n. 7) il vano scala a ridosso della parete sud-orientale del fabbricato non è stato mai realizzato; il medesimo non è stato infatti riportato nella planimetria dell'abitazione oggetto di interesse in occasione dell'aggiornamento catastale seguito alla fusione degli originari subalterni 2 e 3.

In merito alle difformità esposte, ai sensi dell'art. 3 comma 1 lett. b del D.P.R. 380/2001 si intendono per interventi di manutenzione straordinaria le opere e le modifiche necessarie per rinnovare e sostituire parti anche strutturali degli edifici, nonché per realizzare ed integrare i servizi igienico-sanitari e tecnologici, sempre che non alterino la volumetria complessiva degli edifici e non comportino mutamenti urbanisticamente rilevanti delle destinazioni d'uso implicanti incremento del carico urbanistico. Nell'ambito degli interventi di manutenzione straordinaria sono ricompresi anche quelli consistenti nel frazionamento o accorpamento delle unità immobiliari con esecuzione di opere anche se comportanti la variazione delle superfici delle singole unità immobiliari nonché del carico urbanistico purché non sia modificata la volumetria complessiva degli edifici e si mantenga l'originaria destinazione d'uso. Qualora gli interventi in precedenza descritti non interessino parti

strutturali dell'edificio, i medesimi possono essere eseguiti previa Comunicazione di Inizio Lavori Asseverata (CILA).

Nel caso in trattazione, non avendo a disposizione elaborati grafici dello stato approvato/sanato, le sole difformità attestabili riguardano l'esecuzione di lavori di completamento e fusione delle abitazioni al piano primo senza trasmissione di alcuna comunicazione all'ufficio tecnico competente. Ai sensi dell'art. 6 bis comma 5 del D.P.R. 380/2001 la mancata comunicazione asseverata dell'inizio dei lavori comporta la sanzione pecuniaria pari a 1.000 euro.

Il presente giudizio di conformità edilizia dei beni oggetto di procedura esecutiva è stato redatto sulla base della documentazione reperita dagli uffici tecnici comunali e messa a disposizione dello scrivente CTU.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FRASCINETO CORSO DELLE RESISTENZA 155

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FRASCINETO in Corso delle Resistenza 155, della superficie commerciale di **395,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Civile abitazione ubicata al piano primo di un fabbricato di maggiore consistenza

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 295 cm. Identificazione catastale:

- foglio 13 particella 28 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 10 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Corso della Resistenza 115, piano: 1, derivante da Variazione del 19/06/2003 Pratica n. 302203 FUSIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI n. 121472.1/2003
Immobile derivante dalla fusione delle unità abitative identificate con i subalterni 2 e 3

L'intero edificio sviluppa 4 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1983.



Veduta dell'edificio da Corso della Resistenza



Soggiorno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale; le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (il più importante centro limitrofo è Castrovillari). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Comune di Frascineto - Ubicazione del bene

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono

esposizione:

buono

luminosità:

buono

panoramicità:

ottimo

impianti tecnici:

buono

stato di manutenzione generale:

buono

servizi:

nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio comprendente l'abitazione oggetto di stima è ubicato in Corso delle Resistenza presso la frazione Eianina del comune di Frascineto. Vi si giunge dall'uscita Frascineto dell'autostrada A2 Salerno-Reggio Calabria percorrendo la Strada Provinciale 263. Il fabbricato consta di quattro livelli fuori terra (compreso il sottotetto); ha struttura portante in cemento armato ed è stato realizzato negli anni 1977/83. Presso il piano terra ha sede un frantoio. I piani superiori sono destinati a civile abitazione.

L'edificio è dotato di un'area di pertinenza recintata, con ingresso su Corso delle Resistenza, identificata nell'elaborato planimetrico depositato in catasto in data 23/03/1989 con il subalterno 9 (bene comune non censibile - corte).

L'abitazione oggetto di interesse occupa l'intero piano primo. Dal disimpegno d'ingresso si accede alla zona giorno, composta da un ampio soggiorno, cucina abitabile, una camera studio ed un servizio igienico, ed alla zona notte, comprendente due spaziose camere da letto (una delle quali dotata di cabina armadio) ed altrettanti servizi igienici, per una superficie calpestabile totale di poco inferiore ai 200 mq (altezza utile interna 295 cm).

Dalla cucina, tramite un ulteriore disimpegno, si accede alla restante porzione dell'abitazione non ancora dotata di finiture ed adoperata come deposito (superficie utile circa 143 mq). Per tutta l'estensione del fabbricato, lungo il prospetto principale (sud-ovest), è presente un balcone di circa 70 mq. Sul lato opposto sono presenti ulteriori tre balconi per una superficie complessiva di 30 mq.

I vani dell'abitazione dispongono di aperture che garantiscono un buon livello di illuminazione e aerazione. Le pareti sono intonacate al civile e tinteggiate con idropittura; i pavimenti ed i rivestimenti delle pareti dei servizi e della cucina sono in piastrelle ceramiche. Lo stato conservativo dell'immobile, dotato di impianti tecnologici funzionanti, è nel complesso buono.



Disimpegno d'ingresso



Soggiorno



Cucina



Bagno zona giorno



Porzione in corso di definizione



Porzione in corso di definizione

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

| descrizione | consistenza | indice | commerciale |
|---|---------------|---------|---------------|
| Superficie catastale determinata (allegato n. 8) | 395,00 | x 100 % | = 395,00 |
| Totale: | 395,00 | | 395,00 |



Planimetria stato di fatto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima dell'unità immobiliare è stata effettuata in base al metodo sintetico, analizzando i valori di mercato di alcuni immobili localizzati nella stessa area ed aventi caratteristiche simili a quello oggetto di interesse. I valori sono stati reperiti presso agenzie di consulenza immobiliare e presso l'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (Allegato n. 9).

Relativamente all'anno 2023, semestre n. 2, la banca dati dell'Agenzia delle Entrate indica, per immobili ubicati in zona centrale (centro storico e aree limitrofe) del comune di Frascineto, i seguenti valori:

- abitazioni di tipo civile, valori di mercato compresi tra 425 e 610 euro/mq;
- abitazioni di tipo economico, valori di mercato compresi tra 335 e 470 euro/mq.

Sulla base delle indagini svolte, in considerazione dell'epoca di realizzazione, del sistema costruttivo, delle finiture e dello stato conservativo del bene si ritiene congruo ai fini della stima adottare un valore di 520.00 euro/mq (approssimativamente corrispondente al valore medio di mercato per abitazioni di tipo civile).

Come in precedenza illustrato una porzione dell'abitazione (circa 156 mq) è ad oggi ancora allo stato rustico; non essendo presente un progetto esecutivo sulla base del quale poter quantificare dettagliatamente i costi da sostenere per il suo completamento, assunto come riferimento le dotazioni impiantistiche e le finiture dei vani completati verrà considerata un'incidenza di 300 euro/mq.

Ne consegue la seguente valutazione:

- ambienti definiti: sulla base di una superficie catastale determinata di 239 mq e di un parametro di stima di 520.00 euro/mq, il valore derivante è di 124 280.00 euro;
- ambienti allo stato rustico: sulla base di una superficie catastale determinata di 156 mq e di un parametro di stima di 220.00 euro/mq (520.00 - 300.00 euro/mq), il valore derivante è di 34 320.00 euro.

Il valore di stima è quindi determinato in 158 600.00 euro.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **158.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 158.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 158.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le metodologie utilizzate per determinare il valore di mercato di un bene immobile sono essenzialmente di due tipi:

1. Metodologia diretta, esplicita essenzialmente attraverso il metodo comparativo, declinando i diversi procedimenti che ad esso possono ricondursi (mono-parametrici, pluri-parametrici);
2. Metodologie indirette, attuate attraverso procedimenti analitici basati sulla ricerca indiretta del valore di mercato attraverso uno degli altri valori (di costo, di capitalizzazione ecc..).

La scelta della metodologia non è in genere una libera determinazione dell'estimatore, ma è bensì indotta dalla corretta analisi delle condizioni al contorno, dai dati e dalle informazioni reperibili. Il procedimento comparativo diretto è il metodo che risulta maggiormente indicato per la stima di immobili che sono presenti sul territorio con elevata frequenza e di cui siano reperibili i prezzi reali di compravendita o dei canoni di locazione all'interno di una medesima congiuntura economica.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Cosenza, conservatoria dei registri immobiliari di Cosenza, ufficio tecnico di Frascineto

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 | 395,00 | 0,00 | 158.600,00 | 158.600,00 |
| | | | | 158.600,00 € | 158.600,00 € |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 157.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

| | |
|--|----------------------|
| Riduzione del valore del 0% 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: | €. 0,00 |
| 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: | €. 157.000,00 |

data 25/05/2024

il tecnico incaricato
Arch. Paolo Tomei