



ASTE
GIUDIZIARIE.it

TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Monte dei Paschi di Siena

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/04/2023
ASTE
GIUDIZIARIE.it

TECNICO INCARICATO:

DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

CF: CPBDDD86A09B429J
con studio in RAVANUSA (AG) aldo moro, 31
telefono: 3209254013
email: ing.davidecapobianco@gmail.com
PEC: davidedomenico.capobianco@ingpec.eu

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

Pagina 1 di 13



TRIBUNALE ORDINARIO - AGRIGENTO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 130/2019

LOTTO 1

ASTE
GIUDIZIARIE.it

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a AGRIGENTO Piazza Primavera 5, quartiere di Fontanelle, della superficie commerciale di **116,21** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

L'immobile è ad uso civile abitazione sito nel comune di Agrigento in piazza Primavera n. 7 al piano 5 (6° f.t.) di un edificio di 6 livelli di cui 1 a piano terra. Il locale oggetto di esecuzione ha una superficie utile di circa 134 mq e ha una vocazione ad uso civile residenziale, ad oggi risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato.

L'immobile è all'interno di un complesso di palazzi a destinazione economico popolare, tutti ricadenti all'interno di piazza Primavera. La pratica edilizia che ha interessato questi edifici nasce nel 1978 e, per via di diverse varianti, viene ultimata verso la fine degli anni '80.

L'immobile è orientato prevalentemente ad est e a ovest e confina con altri immobili costruiti dalla stessa impresa, ad est confina con la Piazza Primavera mentre a ovest con Via Barone Francesco Celsa.

L'accesso avviene tramite la scala, inoltre nell'immobile è presente l'ascensore. L'altezza di piano è pari a 3.00 m. L'esterno dell'edificio risulta totalmente rifinito con prospetto di colore chiaro.

Internamente l'immobile risulta essere rifinito con pavimentazione in gress porcellanato, le pareti con gesso e tinteggiare con intonaco, gli infissi sono in alluminio con singolo vetro, inoltre l'immobile risulta essere molto luminoso per la presenza di abbondanti aree vetrate in tutto l'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 473 sub. 91 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: quartiere Fontanelle, piazza Primavera 7, piano: 5, intestato a nato a e nata il

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,21 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 75.063,74
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.804,18
Data della valutazione:	05/04/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO
Pagina 2 di 13



nata in il e dai suoi due figli, entrambi minorenni

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**, stipulata il 16/10/2007 a firma di Notaio da Agrigento ai nn. 25592/11268 di repertorio, registrata il 20/10/2007 ai nn. 27985/6615, a favore di BANCA PER LA CASA S.P.A, contro nato a il codice fiscale e nata in il codice fiscale, derivante da mutuo.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 25 anni.

A margine della suddetta iscrizione sussiste il seguente annotamento: del 08.07.2010 ai nn. 16141/1846 Surrogazione ai sensi dell'Art.8-Comma 2-del DL 7/2007 a Favore della BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA.

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

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:*



ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritta il 07/05/2021 a uffici di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 7532/6534, a favore di Banca Monte dei Paschi di Siena Spa, contro nato a il codice fiscale e nata in il codice fiscale, derivante da verbale di pignoramento immobili del Tribunale di Agrigento, rep.

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:



tecnico incaricato: DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO
Pagina 3 di 13



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

nata a Agrigento il codice fiscale per la quota di 500/1000, in forza di piena proprietà superficiaria (dal 16/10/2007), con atto stipulato il 16/10/2007 a firma di notar di Agrigento ai nn. 25591/11267 di repertorio, trascritto il 20/10/2007 a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn. 27984/19054,.

Da potere dei signori nata a il codice fiscale, nato a il codice fiscale e nata a il codice fiscale della nata a il codice fiscale.

nata in il codice fiscale per la quota di, in forza di piena proprietà superficiaria, con atto stipulato il 16/10/2007 a firma di notar di Agrigento ai nn. di repertorio, trascritto il a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn.

Da potere dei signori nata a il codice fiscale, nato a il codice fiscale e nata a (AG) il codice fiscale e della signora nata a (AG) il codice fiscale

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

nata a (AG) il codice fiscale per la quota di , in forza di piena proprietà superficiaria (dal fino al , con atto stipulato il a firma di notar di Aragona ai nn. di repertorio, trascritto il a Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Agrigento ai nn.

Aveva acquistato detto immobile, per la quota dell'intero in piena proprietà in regime di comunione legale dei beni, dal signor nato a Aragona (AG) il codice fiscale

per la quota di 1000/1000, in forza di piena proprietà superficiaria (dal 09/07/2000 fino al 16/10/2007).

Per successione legittima al rispettivo padre e coniuge nato a il codice fiscale deceduto il, denuncia n., presentata all'Ufficio del Registro di Agrigento il , trascritta il ai nn. . In data ai nn. è stata pubblicata l'accettazione tacita dell'eredità in morte del predetto signor in dipendenza dell'atto del rep. in notar .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 155/1979 e successive varianti, intestata a Impresa di costruzioni VIA per lavori di costruzioni di alloggi di tipo economico e popolare, rilasciata il con il n. concessione edilizia n. di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a Edificio 2 - Corpo B - Piano 5 .

Variante: CONCESSIONE EDILIZIA DEL 30.06.1984 Variante: CONCESSIONE EDILIZIAN.

DEL

tecnico incaricato: DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO
Pagina 4 di 13

ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DDG 1106 del 28/10/2009 e integrato con DPRS n 1178/12 e successive modifiche, l'immobile ricade in zona "C1" e "C2" Zone C in corso di realizzazione e riconfermate - Zona C "Espansione residenziale". Norme tecniche di attuazione ed indici: La zona è sottoposta ai seguenti vincoli: Vincolo sismico ai sensi del DM 23/09/1981 e ss.mm.ii.. Richiesta effettuata presso l'ufficio UTC del Comune di Agrigento che rilascia certificato di destinazione urbanistica n°384/2022 (allegato alla presente)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: divisione degli spazi interni rispetto alla planimetria presentata presso gli uffici dell'UTC del Comune di Agrigento

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione documentazione all'UTC del Comune di Agrigento da parte di un tecnico abilitato.

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

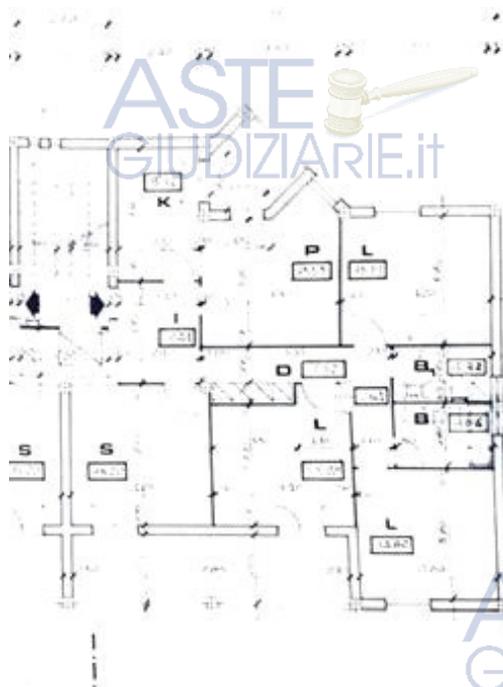
Costi di regolarizzazione:

- SCIA o CILA per eliminazione delle difformità, comprensivo il costo dell'espletamento della pratica da parte di tecnico abilitato: €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a divisione spazi interni .

Muro tra ingresso e soggiorno è stato eliminato rispetto alle planimetrie presentate



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA



tecnico incaricato: DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO
Pagina 5 di 13



Sono state rilevate le seguenti difformità: muro tra ingresso e soggiorno è stato eliminato rispetto alle planimetrie presentate

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di denuncia Docfa da parte di un tecnico abilitato

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

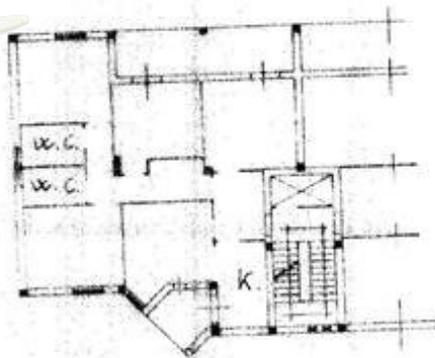
Costi di regolarizzazione:

- denuncia Docfa da parte di un tecnico abilitato: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a muro tra ingresso e soggiorno è stato eliminato rispetto alle planimetrie presentate

ASTE
GIUDIZIARIE.it



planimetria catastale pari allo stato di fatto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN AGRIGENTO PIAZZA PRIMAVERA 5, QUARTIERE QUARTIERE DI
FONTANELLE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a AGRIGENTO Piazza Primavera 5, quartiere quartiere di Fontanelle, della superficie commerciale di **116,21** mq per la quota di 100/100 di piena proprietà

L'immobile è ad uso civile abitazione sito nel comune di Agrigento in piazza Primavera n. 7 al piano 5 (6° f.t.) di un edificio di 6 livelli di cui 1 a piano terra. Il locale oggetto di esecuzione ha una superficie utile di circa **134 mq** e ha una vocazione ad uso civile residenziale, ad oggi risulta occupato dalla famiglia dell'esecutato.

L'immobile è all'interno di un complesso di palazzi a destinazione economica popolare, tutti ricadenti all'interno di piazza Primavera. La pratica edilizia che ha interessato questi edifici nasce nel 1978 e, per via di diverse varianti, viene ultimata verso la fine degli anni '80.

L'immobile è orientato prevalentemente ad est e a ovest e confina con altri immobili costruiti dalla stessa impresa, ad est confina con la Piazza Primavera mentre a ovest con Via Barone Francesco Celsa.

L'accesso avviene tramite la scala, inoltre nell'immobile è presente l'ascensore. L'altezza di piano è pari a 3.00 m. L'esterno dell'edificio risulta totalmente rifinito con prospetto di colore chiaro.

ASTE
GIUDIZIARIE.it



Internamente l'immobile risulta essere rifinito con pavimentazione in gress porcellanato, le pareti con gesso e tinteggiare con intonaco, gli infissi sono in alluminio con singolo vetro, inoltre l'immobile risulta essere molto luminoso per la presenza di abbondanti aree vetrate in tutto l'appartamento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 119 particella 473 sub. 91 (catasto fabbricati), zona censuaria 1, categoria A/3, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 453,19 Euro, indirizzo catastale: quartiere Fontanelle, piazza Primavera 7, piano: 5, intestato a nato a Agrigento il e nata in il

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1988.

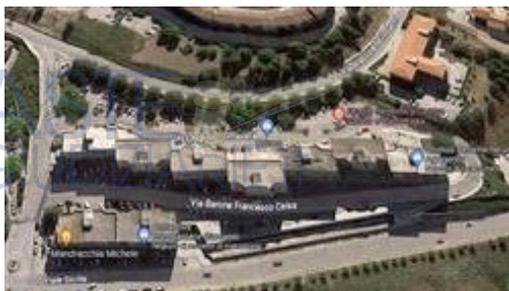


immagine 3D su google maps



prospetto est (via Primavera) estratto da google maps



prospetto ovest (via Celsa) estratto da google maps

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona fuori dal centro abitato in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: nessun servizio ad alta tecnologia.



posizione dell'immobile nei confronti del centro del comune di Agrigento



posizione dell'immobile nei confronti del quartiere





ASTE
GIUDIZIARIE.it

ASTE
GIUDIZIARIE.it

posizione dell'immobile nei confronti del complesso urbanizzato di Piazza Primavera

SERVIZI

farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ASTE
GIUDIZIARIE.it

COLLEGAMENTI

autobus distante stazione in piazza Primavera che collega con AG	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------	---------------------

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

ASTE
GIUDIZIARIE.it

tecnico incaricato: DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO
Pagina 8 di 13



classico immobile costruito negli anni 80, con caldaia autonoma con efficienza termica di circa il 90%, distribuzione del calore con tubi sottotraccia e radiatori a parete.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: realizzati in alluminio con singolo vetro

al di sopra della media



pareti esterne: costruite in intonaco completato con coibentazione in non presente

al di sopra della media



pavimentazione esterna: realizzata in superficie asfaltata

al di sopra della media



pavimentazione interna: realizzata in gress

buono



protezioni infissi esterni: tende solari e tapparelle realizzate in plastica

buono



scaie: comoda

al di sopra della media



infissi interni: realizzati in legno tamburato

buono



Degli Impianti:

ascensore: conformità: conforme

al di sopra della media



elettrico: conformità: conforme

buono



idrico: con alimentazione in rete pubblica conformità: conforme

buono



termico: riscaldamento con caldaia a condensazione e raffrescamento con una pdc con alimentazione in gasa naturale ed elettrico i diffusori sono in radiatori e split conformità: conforme

buono



fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: conforme

buono



particolare porte interne, luci e tinteggiatura pareti



particolare infisso in alluminio e split



caldaia particolare



caldaia





particolare rifinitura bagni



particolare rifinitura bagno



CLASSE ENERGETICA:

[118 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. attestato_20230405-084001-00086 registrata in
data 03/04/2023

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Soggiorno	21,00	x	100 %	=	21,00
Cucina	26,00	x	100 %	=	26,00
Corridoio	9,00	x	100 %	=	9,00
Bagno 1	4,40	x	100 %	=	4,40
Bagno 2	5,30	x	100 %	=	5,30
Camera da letto singolo A	13,70	x	100 %	=	13,70
Camera da letto singolo B	16,00	x	100 %	=	16,00
Camera da letto matrimoniale	15,50	x	100 %	=	15,50
Balcone Cucina - lato est	3,20	x	30 %	=	0,96
Balcone Soggiorno - lato ovest	14,50	x	30 %	=	4,35
Totale:	128,60				116,21



cucina



panoramica cucina



tecnico incaricato: DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO
Pagina 10 di 13





soggiorno



camera da letto



bagno



camera da letto matrimoniale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare Agrigento (10/02/2023) Valore minimo:
700,00

Valore massimo: 700,00

Carlo Curto Agenzia Immobiliare (10/02/2023)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 750,00

Progenius Agenzia immobiliare (10/02/2023)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 800,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In virtù dei dati ottenuti dalle interviste effettuate alle agenzie immobiliari, l'esperto estimatore fa uso del valore medio per il calcolo del più probabile valore di mercato dell'immobile oggetto di perizia. Per tale motivo la superficie commerciale viene moltiplicato per il valore unitario pari a **733 €/mq.**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 116,21 x 733,00 = **85.181,93**

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 85.181,93

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 85.181,93

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di **stima per comparazione indiretta** consente di determinare il più probabile valore di mercato di un immobile mediante il confronto di determinati parametri con altri immobili simili. Tale confronto porterà alla formazione di una scala dei prezzi al cui interno s/i dovrà collocare l'immobile oggetto di stima. La scelta degli immobili da comparare richiede l'individuazione di un mercato omogeneo, ovvero di una porzione di area urbana nella quale la formazione del valore immobiliare assume caratteri comuni e ben precisi. Quindi è necessario individuare un mercato omogeneo di beni per poi analizzare i dati storici di compravendite effettuate ed infine, per comparazione ottenere il valore più probabile di mercato del bene oggetto di valutazione.

I parametri di confronto utilizzati possono essere raggruppati nelle seguenti categorie:

- **Caratteristiche di localizzazione** (ubicazione dell'immobile, livello dei collegamenti viari e dei servizi di trasporto pubblico, presenza di attrezzature collettive, disponibilità di esercizi commerciali, disponibilità di verde pubblico, assenza di inquinamento, etc.)
- **Caratteristiche di posizione:** (esposizione prevalente, eventuale panoramicità, luminosità, altezza dal piano stradale, etc.)
- **Caratteristiche tipologiche** (età dell'edificio, caratteristiche architettoniche, tipologia e condizioni statiche delle strutture, caratteristiche compositive e di manutenzione degli ambienti comuni, dispersioni e forma delle aperture nei vani, caratteristiche e condizioni degli impianti tecnologici, etc.)
- **Caratteristiche produttive.**

Le singole caratteristiche non influenzano allo stesso modo la formazione del prezzo nelle diverse aree urbane. Il metodo per comparazione indiretta prevede, dunque, a seconda della zona di appartenenza del mercato, l'attribuzione di una percentuale d'influenza a ciascuna delle suddette caratteristiche.

CONSULENTI IMMOBILIARI CONSULTATI

Per l'analisi del più probabile valore di mercato e la ricerca dei coefficienti utili ad omogeneizzare i risultati ottenuti è necessaria la consulenza di un esperto estimatore e conoscitore del mercato in analisi.

Oltre alla consulenza di questi esperti, l'esperto alla vendita, per determinare i prezzi delle possibili lavorazioni da dover effettuare negli immobili per la determinazione del valore più probabile di mercato ha visionato il "prezzario regionale dei lavori pubblici della Regione Sicilia (versione 2022)". Con i consulenti immobiliari sono state effettuate diverse valutazioni, in primis i dati storici delle compravendite effettuate nella zona, successivamente, è stato valutato il bene di riferimento. Il più probabile valore di mercato nasce dalla competenza ed esperienza dei consulenti immobiliari intervistati. Dopo un incontro diretto presso i loro uffici, le agenzie immobiliari intervistate, hanno rilasciato per mezzo mail i valori del più probabile valore di mercato per un immobile ristrutturato e da ristrutturare sito in un'area simile del Comune di Agrigento, inoltre di un immobile ad uso garage/magazzino, per ognuno di questa tipologia è stato fornito il più probabile valore di locazione, di seguito riassunti.

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: del Comune di Agrigento

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	116,21	0,00	85.181,93	85.181,93
				85.181,93 €	85.181,93 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 8.518,19
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:	€. 75.063,74

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:	€. 11.259,56
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:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 63.804,18

data 05/04/2023

il tecnico incaricato
DAVIDE DOMENICO CAPOBIANCO

