



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73 / 22 + 39 / 2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Marco Tognolatti

CF: TGNMRC67P04A382M

con studio in BERBENNO DI VALTELLINA (SO) VIA NAZIONALE OVEST, 136

telefono: 0342492147

fax: 0342492147

email: marcotognolatti@gmail.com

PEC: marco.tognolatti@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 73/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **capannone artigianale** a ANDALO VALTELLINO Via Ezio Vanoni 3, della superficie commerciale di **624,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Immobili ad uso carrozzeria identificati in due subalterni come da dati catastali allegati in parte classificati come categoria C/3 (Laboratorio e locali per svolgimento attività artigianali) mappale n. 390 sub. 1 ubicato e in parte come categoria D1 (opificio) ma più specificatamente identificabile nella categorie D7 sottocategoria 0706 - Officine meccaniche e carrozzerie mappale n. 366 graffato con il n. 370 così specificatamente descritti :

Officina: N. 390 sub. 1

Officina di mq. 122,00 costituita da ampio vano ad uso officina con annesso piccolo ufficio e w.c. a est.

Carrozzeria e accessori : N. 366 graffato con il n. 370

Carrozzeria di mq. 366,00 composta da ampio vano in capannone con copertura a botte in eternit incapsulato caratterizzata da due grandi vani principali uno ad uso carrozzeria e uno ad uso officina corrispondenti alla situazione catastale solo per quanto riguarda il sedime del fabbricato stesso. All'interno sono presenti dei divisori per la realizzazione del vano ufficio nella zona nord ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 m., 3,50m. - 4,20 m. - 5,10 m. .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 390 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 122 mq, rendita 198,42 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: 390, 437, 927, 925, strada comunale, 688
- foglio 5 particella 366 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.623,74 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: 390, 437, 927, 925, Strada Comunale, 688, 687
Immobile graffato con il numero 370
- foglio 5 particella 437 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 113 mq, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario 390, 438, 439, 927, 366 e 390
- foglio 5 particella 438 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 23 mq, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario 44, 439, 437 e 390
- foglio 5 particella 439 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 51 mq, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario 440, 927, 437 e 438
- foglio 5 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 1°, superficie 123, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: Da nord in senso orario 687, 926, 927, 440 e 687

- foglio 5 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe Terr Nuova formaz, superficie 43, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Da nord in senso orario, 436, 927, 438, 439 e 390

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	624,95 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.000,00
Data della valutazione:	18/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile in oggetto è occupato attualmente dal debitore [REDACTED] titolare della società che vi svolge la propria attività lavorativa di carroziere, è in essere un contratto d'affitto aziendale n. N. 78762 di Repertorio Dr. Rapella Paolo N. 26168 di Raccolta riportato all'allegato 6 della presente e di cui sono in corso le indagini di validità tecnico / legale.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A seguito di riunione dell'esecuzione 73/2022 con la 39/2023 risultano ora ricompresi nel presente pignoramento i terreni di cui al fog. 5 n. 436, 440, 438, 439 e 437 intestati alla medesima ditta esecutata e strettamente necessari all'accesso agli immobili stimati per cui si è rivista la riduzione del valore generale oltre a ricomprendere il valore dei terreni stessi in base alla specifica destinazione urbanistica (area commerciale / produttiva consolidata.

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 05/02/2015 a firma di Corradini Paolo ai nn. 4333/3361 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 198.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/07/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 559 di repertorio, trascritta il 22/07/2022 a Sondrio ai nn. 9456, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo cautelare - Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 22/05/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 377 di repertorio, trascritta il 09/06/2023 a Sondrio ai nn. 7178, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a Mappali di cui all'Esecuzione 39/23 riunita alla 73/2022.

Mappali di cui al fog. 5 n. 436, 437, 438, 439 e 440

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 insolte alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Per i terreni ricompresi con la riunione dell'esecuzione 39/2023 si vedano gli atti di provenienza delle visure storiche allegata

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

per la quota di Intero, con atto stipulato il 30/05/1986 a firma di Dr. Barlascini Claudio ai nn. 33294 di repertorio.

La visura storica della proprietà vede intestati attualmente i destinatari della procedura mentre l'atto di provenienza risulta essere la : Atto del 30/05/1986 Pubblico ufficiale BARLASCINI C. Repertorio n. 33294 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione Volume 19 n. 496 registrato in data 09/06/1986 - VEND. Voltura n. 42.1/1986 in atti dal 18/10/1999

Precedenti proprietari:

[REDACTED] * (1) Proprieta' 1/2 fino al 09/11/1973 2
[REDACTED] (1) Proprieta' 1/2 fino al 09/11/1973



***** DATO OSCURATO *****

per la quota di 1/1, in forza di Atto di acquisto, con atto stipulato il 15/02/1991 a firma di Dr. Rapella Paolo ai nn. 15786/2696 di repertorio, registrato il 06/03/1991 a Morbegno ai nn. 209 Vol. 1V, trascritto il 08/03/1991 a Sondrio ai nn. 2603/2211.

La visura storica della proprietà vede intestati attualmente i destinatari della procedura mentre l'atto di provenienza risulta essere la : Atto del 15/02/1991 Pubblico ufficiale RAPELLA PAOLO Sede MORBEGNO (SO) Repertorio n. 15786 - UR Sede MORBEGNO (SO) Registrazione Volume 1V n. 209 registrato in data 06/03/1991 - VENDITA Voltura n. 1863.1/1991 in atti dal 15/03/1995

Precedente proprietario: [REDACTED]

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'esito dell'accesso agli atti presso il Comune di Andalo Valtellino sono emerse diverse pratiche inerenti il mappale n. 390 da cui è stata elencata quella di interesse del subalterno 1 oggetto di pignoramento. Per quanto riguarda il mappale n. 366 dal tecnico incaricato nessuna pratica è stata rilevata e quindi documentata. Da analisi delle date di accatastamento e a seguito di raccolta informazioni il fabbricato in oggetto di cui ai numeri 366 e 370 graffiati è stato realizzato attorno alla fine degli anni '60 o primi inizi degli anni '70.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 1/85 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato ad uso deposito e officina, presentata il 05/06/1985 con il n. 810 di protocollo, rilasciata il 12/07/1985 con il n. 77 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 1 del Consiglio Comunale del 18/01/2013, l'immobile ricade in zona D3 - Ambiti di insediamento commerciali. Norme tecniche di attuazione ed indici: 20.8 – Ambiti di insediamenti commerciali e del terziario dello stato di fatto - D3. Trattasi di insediamenti con destinazione commerciali e/o terziaria edificati in forza delle precedenti previsioni urbanistiche comunali. Per gli insediamenti ancora in attività, alla data di adozione del P.G.T., sono consentiti i seguenti interventi edilizi così come enunciati dall'art.27 della L.R. 12/05 e s.m.i.: 4. manutenzione ordinaria; 5. manutenzione straordinaria; 6. ristrutturazione edilizia, con il mantenimento della slp esistente. . Esame osservazioni ed approvazione definitiva del Piano di Governo del Territorio (P.G.T.) ai sensi dell'art. 13 della L.R. n.° 12/2005 e s.m.i..

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Mappale n. 390)

L'immobile risulta **conforme**.

CRITICITÀ: MEDIA



(normativa di riferimento: Mappali n. 366 e 370)

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo stato di fatto: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

Basandosi sull'epoca di realizzazione e su quanto presentato in catasto sarà necessario ripresentare una pratica edilizia che rispecchi lo stato attuale da equiparare alla situazione edilizia e quella catastale considerando la rispondenza del sedime.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa identificazione planimetrica e mancato inserimento in mappa a seguito di mancata registrazione Tipo Mapple (normativa di riferimento: Mappale n. 390)

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratiche catastali : €.1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni.

Verificare agli atti la presenza del ripostiglio ad Ovest di fatto non ricompreso nell'immobile e specificato negli obblighi elencati nell'atto n. 15786/2696 di Rep. Dr. Paolo Rapella in data 15 febbraio 1991 elencato nelle visure presso la conservatoria

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità totale planimetrica ad esclusione del sedime che rispecchia la situazione della mappa (normativa di riferimento: Mappale n. 366 e 370)

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

Costi di regolarizzazione:

- Variazione catastale: €.1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ANDALO VALTELLINO VIA EZIO VANONI 3

CAPANNONE ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

capannone artigianale a ANDALO VALTELLINO Via Ezio Vanoni 3, della superficie commerciale di **624,95** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Immobili ad uso carrozzeria identificati in due subalterni come da dati catastali allegati in parte classificati come categoria C/3 (Laboratorio e locali per svolgimento attività artigianali) mappale n. 390 sub. 1 ubicato e in parte come categoria D1 (opificio) ma più specificatamente identificabile nella categorie D7 sottocategoria 0706 - Officine meccaniche e carrozzerie mappale n. 366 graffato con il n. 370 così specificatamente descritti :



Officina: N. 390 sub. 1

Officina di mq. 122,00 costituita da ampio vano ad uso officina con annesso piccolo ufficio e w.c. a est.

Carrozzeria e accessori : N. 366 graffato con il n. 370

Carrozzeria di mq. 366,00 composta da ampio vano in capannone con copertura a botte in eternit incapsulato caratterizzata da due grandi vani principali uno ad uso carrozzeria e uno ad uso officina corrispondenti alla situazione catastale solo per quanto riguarda il sedime del fabbricato stesso. All'interno sono presenti dei divisori per la realizzazione del vano ufficio nella zona nord ovest.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3,00 m., 3,50m. - 4,20 m. - 5,10 m. .Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 390 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe U, consistenza 122 mq, rendita 198,42 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: 390, 437, 927, 925, strada comunale, 688
- foglio 5 particella 366 (catasto fabbricati), categoria D/1, rendita 1.623,74 Euro, indirizzo catastale: Via Nazionale, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: 390, 437, 927, 925, Strada Comunale, 688, 687
Immobile graffato con il numero 370
- foglio 5 particella 437 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 113 mq, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario 390, 438, 439, 927, 366 e 390
- foglio 5 particella 438 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 23 mq, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario 44, 439, 437 e 390
- foglio 5 particella 439 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 51 mq, indirizzo catastale: Via Ezio Vanoni, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord in senso orario 440, 927, 437 e 438
- foglio 5 particella 436 (catasto terreni), qualita/classe Pascolo 1°, superficie 123, reddito agrario 0,13 €, reddito dominicale 0,16 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario 687, 926, 927, 440 e 687
- foglio 5 particella 440 (catasto terreni), qualita/classe Terr Nuova formaz, superficie 43, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da nord in senso orario, 436, 927, 438, 439 e 390

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area artigianale, le zone limitrofe si trovano in un'area commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media



centro commerciale

nella media



farmacie

al di sotto della media



COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km

nella media

ferrovia distante 1 km

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

al di sopra della media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

scarso

servizi:

mediocre

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Immobili ad uso carrozzeria identificati in due subalterni come da dati catastali allegati in parte classificati come categoria C/3 (Laboratorio e locali per svolgimento attività artigianali) mappale n. 390 sub. 1 ubicato e in parte come categoria D1 (opificio) ma più specificatamente identificabile nella categorie D7 sottocategoria 0706 - Officine meccaniche e carrozzerie mappale n. 366 graffato con il n. 370 così specificatamente descritti :

Officina: N. 390 sub. 1

Officina di mq. 122,00 costituita da ampio vano ad uso officina con annesso piccolo ufficio e w.c. a est.

Si rileva la chiusura dell'accesso al ripostiglio a nord ovest con evidente difformità dalla planimetria catastale agli atti datata 22 Maggio 1986

L'accesso avviene dalle ampie aperture poste a est prospicienti i mappali n. 437, 438, 439, 440 e 436 intestati alla medesima ditta eseguita ma esclusi dal contratto di mutuo originario e dal pignoramento per cui la presente perizia è redatta. L'accesso e l'immissione sulla strada Comunale avviene attraverso il mappale 926 in teswato al Comune di Andalo Valtellino e utilizzato anche dalla Ditta confinante - Centrauto - per accedere al retro della sua proprietà

L'immobile si presenta in condizioni generali vetuste con particolare degrado ed atto ad essere utilizzato per le lavorazioni previste come officina.

Carrozzeria e accessori : N. 366 graffato con il n. 370

Carrozzeria di mq. 366,00 composta da ampio vano in capannone con copertura a botte in eternit incapsulato caratterizzata da due grandi vani principali uno ad uso carrozzeria e uno ad uso officina corrispondenti alla situazione catastale solo per quanto riguarda il sedime del fabbricato stesso. All'interno sono presenti dei divisori per la realizzazione del vano ufficio nella zona nord ovest.

La parte a sud caratterizzata da un vano principale di circa 115,00 mq. e dalla rimanente parte costituita da una parte coperta dell'area di pertinenza in cui sono stati realizzati vani accessori coperti in completa difformità dalla situazione catastale per circa 115,00 mq.

Nella zona sud - est è presente una cabina Enel di altra proprietà in aderenza alle strutture oggetto di perizia e una piccola area scoperta in cui è stata realizzata anche una piccola tettoia.

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
Officina mappale 390 sub. 1	122,00	x	100 %	=	122,00
Carrozzeria e officina mappale 366	366,00	x	100 %	=	366,00
Magazzino mappale 370	75,00	x	50 %	=	37,50
Area libera mappale 366 coperta con tettoie	155,00	x	30 %	=	46,50
Terreni di cui ai mappali 436, 437, 438, 439 e 440	353,00	x	15 %	=	52,95
Totale:	1.071,00				624,95

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Operatrici locali (28/12/2022)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 400,00

Imprese locali (10/08/2022)

Valore minimo: 300,00

Valore massimo: 500,00

Tecnici operanti nel settore immobiliare (23/02/2022)

Valore minimo: 280,00

Valore massimo: 350,00

Osservatorio Agenzia entrate anno 2022

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'oggetto della presente relazione di stima riguarda il prudenziale valore di mercato degli immobili; prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi ad una valutazione prudenziale e non abbondante. Per il procedimento di stima si è scelto il "metodo parametrico in base al prezzo medio". Tale procedimento è basato su due parametri ovvero - un parametro tecnico: (metri quadrati) di superficie vendibile ed un parametro economico: €/mq (Euro al mq.) in base ai prezzi di mercato riscontrati in zona e frutto di indagine su immobili aventi le medesime caratteristiche estrinseche ed intrinseche; tali dati sono stati verificati con puntuali indagini fra soggetti operanti nel settore immobiliare. Nel caso specifico applicato alla presente valutazione è stato tenuto conto delle caratteristiche dei beni, la loro accessibilità ed esposizione e paragonate con altre situazioni analoghe della zona. La ricerca dei beni di comparazione non è stata facile non essendoci nella zona immobili con caratteristiche similari a quello in oggetto. Si è ampliato il raggio di esame per verificare e opportunamente parametrare i dati reperiti e poter effettuare una valutazione adeguata di quello in oggetto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 624,95 x 300,00 = **187.485,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-485,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 187.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 187.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Sondrio, ufficio del registro di Sondrio, conservatoria dei registri immobiliari di Sondrio, ufficio tecnico di Andalo Valtellino, agenzie: Bassa e media Valle, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino Immobiliare

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	capannone artigianale	624,95	0,00	187.000,00	187.000,00
				187.000,00 €	187.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.000,00

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:	€. 182.000,00

data 18/02/2024

il tecnico incaricato
Marco Tognolatti

