



TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

107/2021

DEBITORE:



GIUDICE:

DR. ANGELO FRANCO

CUSTODE:

AVV. ALESSANDRO BIASIOLI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. CRISTINA PIRRAMI

CF: PRCST56R47D653J
con studio in VERONA (VR) Via IV Novembre 25
telefono: 045594745
fax: 045594745
email: architetto.pirramicristina@gmail.com
PEC: cristina.pirrami@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - VERONA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 107/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:****A**

Abitazione singola in restauro al grezzo a LEGNAGO Via della Valle 13 , frazione Vangadizza, della superficie commerciale di **261,32** mq per la quota di:

- 750/1000 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 250/1000 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Fabbricato rurale oggetto di restauro conservativo per futura abitazione costituito da Piano terra-piano primo e piano sotto tetto.

Piano terra la scala interna che conduce al primo piano non è stata ancora realizzata, l'accesso, per il sopralluogo, è avvenuto tramite scala a pioli, al primo piano vi sono i futuri locali che saranno adibiti a cucina, tre camere da letto e due bagni. Al secondo piano sottotetto sono situati locali che saranno adibiti a ripostiglio.

Al piano terra è situato un garage collegato direttamente con l'abitazione.

Rispetto al progetto presentato alla data del sopralluogo non risulta, parte rappresentata nei prospetti ed in pianta al piano terra formata da un unico piano e posizionata in aderenza al muro di recinzione della proprietà come già indicato graficamente.

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

- foglio 70 particella 182 sub. 11 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via della Valle , piano: Terra - primo e secondo, intestato a [REDACTED] derivante da Istrumento atto pubblico del 09/05/2019 nota presentata con modello unico in atti dal 22/05/2019 repertorio n.143070 Rogante Itri Beniamino sede Lonigo
Coerenze: In senso NESO con i mappali strada provinciale - canale acqua denominato naviglio -corte comune bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa 2 e sottotetto piani, 2 e sottotetto piani fuori terra, . Immobile oggetto di restauro è stato edificato presumibilmente ante 1967

B

deposito artigianale a LEGNAGO Via della Valle 13 , frazione Vangadizza, della superficie commerciale di **256,94** mq per la quota di:

- 750/1000 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 250/1000 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Il magazzino si sviluppa su due piani non collegati tra loro, al piano terra vi sono tre locali di ampie dimensioni, al primo piano invece due locali.

Il fabbricato di antica origine, si affaccia sulla corte interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di Da



2,90 a 4,10. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 182 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 225 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Legnago frazione Vangadizza- Via della Valle - , piano: Terra e Primo, intestato a [REDACTED] con usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni- [REDACTED] Nuda proprietà per 750/1000- [REDACTED] Nuda proprietà 250/1000, derivante da Istrumento atto pubblico del 09/05/2019. Nota presentata con modello unico in atti dal 22/05/2019 Repertorio 143070 Rogante Itri Beniamino sede Lonigo. Registrazione sede Rinunzia (n.13601.1/2019)

L'intero edificio sviluppa due piani, . Immobile costruito presumibilmente ante 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	518,26 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.404,83
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.404,83
Data della valutazione:	06/05/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Fabbricato disabitato al grezzo e magazzino artigianale in dismessio.

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 04/10/2005 a firma di Notaio Sergio Macchi ai nn. 132579/17556 di repertorio, iscritta il 06/10/2005 a Verona ai nn. 42242/9779, a favore di [REDACTED]

Importo ipoteca: 240.000,00.



Importo capitale: 120.000,00.

Durata ipoteca: 18 anni

ipoteca attiva, iscritta il 28/02/2020 a VERONA ai nn. 7715/1287, a favore di [REDACTED]

Importo capitale: 38986,84

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 30/03/2021 a VERONA ai nn. 12904/9357, a favore di [REDACTED] derivante da da pignoramento N.503 DEL 30/03/2021

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 insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

La proprietà oggetto di esecuzione, fa parte delle corti rurali vincolate classificate ex l.r. 24/85 con scheda n.53 identificata come zona d'interesse culturale ed ambientale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 2/8 complessiva nuda proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1991), con atto stipulato il 27/06/1991 a firma di Notaio Alberti Luigi ai nn. 63962 di repertorio, registrato il 17/07/1991 a Legnago ai nn. 963, trascritto il 17/07/1991 a Verona ai nn. 376/14195.

Il titolo è riferito solamente a [REDACTED]

[REDACTED] per la quota di piena proprietà, in forza di rinuncia diritto di usufrutto (dal 09/05/2019), con atto stipulato il 09/05/2019 a firma di Notaio Itri Beniamino ai nn. 143070 di repertorio, trascritto il 22/05/2019 a Verona ai nn. 19919/13601

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza di decreto di trasferimento (dal 16/04/1991 fino al 09/05/2019), con atto stipulato il 16/04/1991 a firma di Tribunale di Verona ai nn. 1575 di repertorio, trascritto il 02/08/1991 a Verona ai nn. 21137/15516

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. **2007/0626** e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di Completamento opere con modifiche al progetto di restauro conservativo di un fabbricato ad uso abitazione, rilasciata il 23/01/2008 con il n. 21960 di protocollo. Lavori interrotti e



pratica non conclusa.

Variante alla Dia 2004 - opere non terminate immobile al grezzo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PAT - piano di assetto del territorio vigente, in forza di delibera approvato dalla conferenza dei servizi del 26.07.2016, l'immobile ricade in zona "Sistema relazione contesti figurativi, manufatti rurali"- Zona di interesse culturale ed ambientale A2 corte rurale vincolata ex l.r. 24/85 n.53. Secondo il Piano degli Interventi si applicano le misure di salvaguardia, secondo le modalità stabilite dalla legge 3 novembre 1952 n.1902 "Misure di salvaguardia in pendenza dell'approvazione dei piani regolatori"

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: demolizione/crollo parte di fabbricato situato lungo il muro di recinzione, senza aver avvisato il Comune, (normativa di riferimento: Zona sottoposta a vincolo paesaggistico pertanto tutte le autorizzazioni devono prima essere approvate dalla sezione paesaggistica.)

L'immobile risulta non conforme.

Questa situazione è riferita solamente alla parte che si sviluppava presumibilmente solo al piano terra come si evidenzia nella planimetria sottostante

Il Comune di Legnago in data 04.04.2022 dichiara a mezzo lettera Pec (allegata) che dovrà svolgere accertamenti in loco, per appurare lo stato dei beni e successivamente prendere gli opportuni provvedimenti.



in rosso parte non più esistente

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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



BENI IN LEGNAGO VIA DELLA VALLE 13 , FRAZIONE VANGADIZZA
ABITAZIONE SINGOLA IN RESTAURO AL GREZZO
DI CUI AL PUNTO A

Abitazione singola in restauro al grezzo a LEGNAGO Via della Valle 13 , frazione Vangadizza, della superficie commerciale di **261,32** mq per la quota di:

- 750/1000 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 250/1000 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Fabbricato rurale oggetto di restauro coservativo per futura abitazione costituito da Piano terra-piano primo e piano sotto tetto.

Piano terra la scala interna che conduce al primo piano non è stata ancora realizzata, l'accesso, per il sopralluogo, è avvenuto tramite scala a pioli, al primo piano vi sono i futuri locali che saranno adibiti a cucina, tre camere da letto e due bagni. Al secondo piano sottotetto sono situati locali che saranno adibiti a ripostiglio.

Al piano terra è situato un garage collegato direttamente con l'abitazione.

Rispetto al progetto presentato alla data del sopralluogo non risulta, parte rappresentata nei prospetti ed in pianta al piano terra formata da un unico piano e posizionata in aderenza al muro di recinzione della proprietà come già indicato graficamente.

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

- foglio 70 particella 182 sub. 11 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Via della Valle , piano: Terra - primo e secondo, intestato a [REDACTED] derivante da Istrumento atto pubblico del 09/05/2019 nota presentata con modello unico in atti dal 22/05/2019 repertorio n.143070 Rogante Itri Beniamino sede Lonigo
Coerenze: In senso NESO con i mappali strada provinciale - canale acqua denominato naviglio -corte comune bene comune non censibile

L'intero edificio sviluppa 2 e sottotetto piani, 2 e sottotetto piani fuori terra, . Immobile oggetto di restauro è stato edificato presumibilmente ante 1967



Locale al piano terra



locale al primo piano con veduta di parte dei locali situati nel sottotetto





Fronte verso il giardino



Particolare interno



Zona ove si possono vedere aperture su muro esterno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea della proprietà



Affaccio fronte strada provinciale

COLLEGAMENTI

autobus distante fermata in prossimità del fabbricato

ferrovia distante Quattro chilometri circa

superstrada distante 5 Km

aeroporto distante 40 Km circa



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Edificio totalmente al grezzo come documentano le foto allegate alla relazione. Fabbricato ante 1967 e restauro iniziato nel 2003 e successive varianti ma attualmente fermo.

Delle Componenti Edilizie:

manto di copertura: realizzato in coppi in laterizio nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati. senza malta, senza coibentazione al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in massetto di malta al di sotto della media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno . Tetto ventilato con guaina ardesiata e coppi di recupero fatti a mano nella media 

solai: in legno nella media 

strutture verticali: costruite in muratura nella media 

travi: costruite in legno nella media 

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*

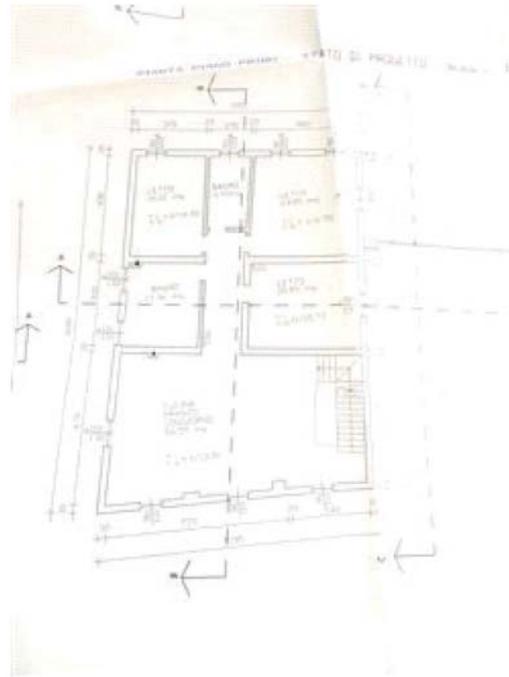
descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso e disimpegno	30,88	x	100 %	=	30,88
bagno 1	7,16	x	100 %	=	7,16
lavanderia	21,43	x	20 %	=	4,29
ripostiglio 1	51,35	x	20 %	=	10,27
cucina	58,55	x	100 %	=	58,55
bagno 2	13,36	x	100 %	=	13,36
letto 1	20,45	x	100 %	=	20,45
letto 2	24,05	x	100 %	=	24,05
letto 3	16,12	x	100 %	=	16,12
bagno 3	6,50	x	100 %	=	6,50
ripostiglio sottotetto 2	15,42	x	20 %	=	3,08
ripostiglio sottotetto 2	21,42	x	20 %	=	4,28
autorimessa	48,10	x	60 %	=	28,86



Spessore muri	33,47	x	100 %	=	33,47
Totale:	368,26				261,32



Planimetria piano terra suddivisione ambiti al grezzo



Planimetria primo piano con destinazione d'uso locali, al grezzo

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in esame l'immobile è allo stato grezzo, con tetto terminato ma senza impianti, serramenti, pareti e pavimenti non ultimati come dimostra la documentazione fotografica, pertanto per la valutazione si procederà in prima istanza alla verifica dei prezzi di immobili terminati utilizzando costi di costruzione per realizzare in questa zona edifici abitativi attraverso piattaforma nazionale CRESME costi di edificazione medi, per regione e comune parametrati agli edifici in vendita di recente costruzione, successivamente sarà dedotto dal valore raggiunto il costo delle opere da realizzare per concludere l'edificazione.

Costo complessivo per portare a termine i lavori circa € 256.989,77

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 261,32 x 1.400,00 = **365.853,60**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Valutazione lavori da eseguire per rendere abitabile la casa	-256.989,77



RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 108.863,83
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 108.863,83

BENI IN LEGNAGO VIA DELLA VALLE 13 , FRAZIONE VANGADIZZA

DEPOSITO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO B

deposito artigianale a LEGNAGO Via della Valle 13 , frazione Vangadizza, della superficie commerciale di **256,94** mq per la quota di:

- 750/1000 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]
- 250/1000 di nuda proprietà [REDACTED] a favore dell'usufruttuario [REDACTED]

Il magazzino si sviluppa su due piani non collegati tra loro, al piano terra vi sono tre locali di ampie dimensioni, al primo piano invece due locali.

Il fabbricato di antica origine, si affaccia sulla corte interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e primo, ha un'altezza interna di Da 2,90 a 4,10. Identificazione catastale:

- foglio 70 particella 182 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 225 mq, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Legnago frazione Vangadizza- Via della Valle - , piano: Terra e Primo, intestato a [REDACTED] con usufrutto per 1/1 in regime di separazione dei beni- [REDACTED] Nuda proprietà per 750/1000- [REDACTED] Nuda proprietà 250/1000, derivante da Istrumento atto pubblico del 09/05/2019. Nota presentata con modello unico in atti dal 22/05/2019 Repertorio 143070 Rogante Itri Beniamino sede Lonigo. Registrazione sede Rinunzia (n.13601.1/2019)

L'intero edificio sviluppa due piani, . Immobile costruito presumibilmente ante 1967.



Prospetto su corte interna



Locale interno al piano terra





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista aerea della proprietà

Affaccio fronte strada provinciale

COLLEGAMENTI

autobus distante fermata in prossimità del fabbricato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante Quattro chilometri circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 40 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Deposito artigianale anticamente adibito a spazio per lavoro artigianale a piano terra vi sono tre locali due dei quali con altezza interna di metri 2,90 eu un'altro con altezza 4,10.

Al primo piano vi sono altri due locali che non hanno nessuna connessione con il piano terra se non passando sulla proprietà altrui di cui non si fa menzione negli atti di acquisto come diritto di passo.

La planimetria catastale allegata rappresenta la volumetria deguata ma riporta una errata altezza interna di metri 4,10 nel locale a piano terra denominato ripostiglio poichè risulta un solaio posizionato anticamente a metri 2.90circa, in fondo al locale è stato realizzato recentemente un muro di divisione con altra proprietà. Pertanto al primo piano sulla parte segnata come vuoto su ripostiglio, è situato un altro locale con altezza variabile ed angusto, perchè con pendenza da falda del tetto.

Da sopralluogo è emerso che la scala interna posizionata su altra proprietà non permette il transito poichè la porta di passaggio tra una proprietà e l'altra è murata, quest'ultima è rappresentata in planimetria catastale aperta.

Delle Componenti Edilizie:

infissi interni: a battente realizzati in metallici	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
manto di copertura: realizzato in coppi con coibentazione in senza coibentazione	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. al piano terra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
portone di ingresso: anta scorrevole realizzato in metallico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
protezioni infissi esterni: a battente realizzate in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 380V. originariamente aveva la portata di 380 V ma ora disattivato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

Delle Strutture:



solai: legno DA VERIFICARE LO STATO

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: a falde costruita in coppi

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in mattoni pieni al di sotto della media

★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆



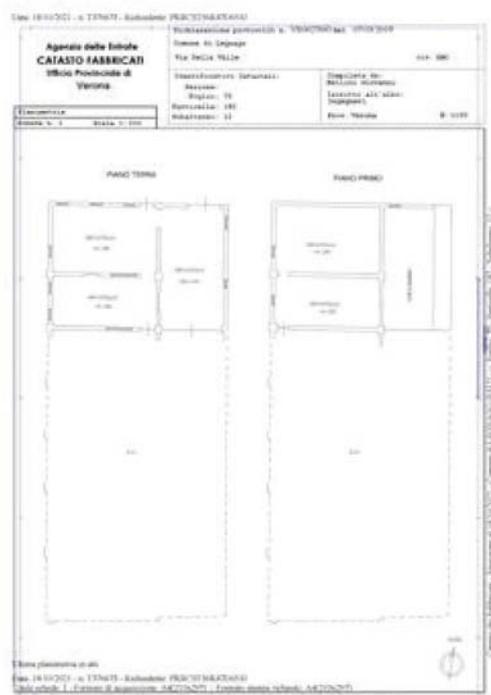
CONSISTENZA:

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
ripostiglio 1	47,85	x	100 %	=	47,85
ripostiglio 2	55,01	x	100 %	=	55,01
ripostiglio 3	41,44	x	100 %	=	41,44
piano primo ripostiglio 4	47,85	x	100 %	=	47,85
ripostiglio 5	41,44	x	100 %	=	41,44
spessore muri	23,35	x	100 %	=	23,35
Totale:	256,94				256,94





Planimetria catastale i due piani non hanno collegamento interno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nel caso in questione il bene verrà parametrato con immobili di pari caratteristiche strutturali e conservative esistenti in zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 256,94 x 150,00 = **38.541,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 38.541,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 38.541,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nel caso in esame si è ritenuto opportuno determinare il valore del bene basandosi sul procedimento della stima comparativa, con la quale vengono considerati i valori unitari di consistenza reperiti da indagini di mercato. Gli elementi tecnico economici considerati sono: valori attuali accertati mediante una accurata ricerca di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Verona, ufficio del registro di Verona, ufficio tecnico di Legnago, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Omi



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	Abitazione singola in restauro al grezzo	261,32	0,00	108.863,83	108.863,83
B	deposito artigianale	256,94	0,00	38.541,00	38.541,00
				147.404,83 €	147.404,83 €

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: **€. 147.404,83**

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: **€. 147.404,83**

data 06/05/2022

il tecnico incaricato
ARCH. CRISTINA PIRRAMI

