



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2017

PROCEDURA PROMOSSA DA:

[REDACTED]

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

Barbara Licitra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/09/2017

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SERGIO CABASSI

CF:CBSSRG56C26L175S

con studio in TIRANO (SO) VIA SAN CARLO, 7

telefono: 0342701344

fax: 0342711161

email: cabassi@coprogetto.com



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2017

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A1 appartamento a ARDENNO VIA MORANO 15, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Il fabbricato che si sviluppa su tre livelli, comprende un alloggio a piano primo, un alloggio a piano secondo e vani ripostiglio a piano terra il tutto in mediocre stato di conservazione, privo di impianto termico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 181 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA MORANO 15, piano: PRIMO, intestato a ESECUTATI

Immobile costruito nel 1950.

A2 appartamento a ARDENNO VIA MORANO 15 per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 182 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: Via Morano 15, intestato a esegutati

B1 appartamento a ARDENNO VIA MORANO 15, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

appartamento a piano secondo avente la stessa distribuzione interna dei vani dell'appartamento a piano primo

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 181 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: via morano, piano: secondo, intestato a esegutati

B2 appartamento a ARDENNO VIA MORANO 15 per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])



Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 182 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 103,29 Euro, piano: secondo, intestato a esecutati

C1 cantina a ARDENNO VIA MORANO 15, della superficie commerciale di **77,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di quattro vani allo stato rustico utilizzati a deposito ripostiglio

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 181 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: via morano 15, piano: terra, intestato a esecutati

C2 cantina a ARDENNO VIA MORANO 15 per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 182 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: via morano 15, piano: terra

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	199,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.150,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 91.935,00
Data della valutazione:	29/09/2017

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da esecutatl in qualità di proprietario

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 26/04/1991 a firma di NOTAIO CEDERNA ai nn. 8978/1394 di repertorio, registrata il 07/05/1991 a MORBEGNO ai nn. 505, iscritta il 03/05/1991 ai nn. 353, a favore di [REDACTED], contro ESECUTATI QUALI TERZI DATORI IPOTECA, derivante da APERTURA DI CREDITO IN C/C.

Importo ipoteca: 37.184,89.

Importo capitale: 20.658,00.

Durata ipoteca: ANNI 2.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 28 PART. 181 SUB. 3 -FOGLIO 28 PART. 182 SUB. 1 E SUB. 3

ipoteca **convenzionale**, iscritta il 07/03/2011 ai nn. 360, a favore di [REDACTED] contro ESECUTATI QUALI TERZI DATORI IPOTECA, derivante da CONCESSIONE DI CREDITO .

Durata ipoteca: 2 ANNI PROROGABILI A GIUDIZIO DELLA BANCA.

La formalità è riferita solamente a FOGLIO 28 PART. 181 SUB. 3 -FOGLIO 28 PART. 182 SUB. 1 E SUB. 3.

IPOTECA ISCRITTA IN RINNOVAZIONE ALLA PRECEDENTE DEL 3 MAGGIO 1991

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/02/2017 a firma di TRIBUNALE SONDRIO ai nn. 88 di repertorio, trascritta il 23/02/2017 a SONDRIO ai nn. 2010/1542, a favore di [REDACTED] contro ESECUTATI, derivante da ipoteca giudiziale

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 3/6 (dal 22/08/1990).

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 28 PARTICELLE 181 E 182

[REDACTED] per la quota di 1/6 (dal 23/01/2007).

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 28 PARTICELLE 181 E 182

[REDACTED] per la quota di 1/6 (dal 23/01/2007).

Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 28 PARTICELLE 181 E 182



[REDACTED] per la quota di 1/6 (dal 23/01/2007)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 (dal 20/08/1990 fino al 23/01/2007).
Il titolo è riferito solamente a FOGLIO 28 PQARTICELLE 181 E 182

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **licenza edilizia 60/1969**, intestata a [REDACTED], per lavori di costruzione nuovo terrazzo, rilasciata il 29/10/1969

Concessione edilizia N. **Cocessione edilizia 83/85**, per lavori di ampliamento balcone

N. **Concessione edilizia 94/1988**, intestata a [REDACTED], rilasciata il 16/05/1988

N. **Concessione edilizia 173/1988**, intestata a [REDACTED], rilasciata il 10/10/1988

N. **Autorizzazione edilizia 33/1990** e successive varianti, intestata a [REDACTED], rilasciata il 27/03/1990

N. **Concessione edilizia 7/1991** e successive varianti, intestata a [REDACTED], rilasciata il 20/02/1991

N. **Concessione edilizia 146/2001** e successive varianti, intestata a [REDACTED], rilasciata il 17/09/2001

N. **Concessione edilizia 228/1993** e successive varianti, rilasciata il 28/12/1993

N. **D.I.A. prot. 354 del 24/10/2005** e successive varianti, intestata a [REDACTED], rilasciata il 24/10/2005

N. **D.I.A. prot. 4958 del 19/09/2005** e successive varianti, intestata a [REDACTED], presentata il 19/09/2005

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente. IL FABBRICATO RISULTA EDIFICATO IN EPOCA ANTERIORE IL 1967

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale non corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento in quanto non risulta dichiarata e volturata la successione in morte del signor [REDACTED] deceduto il 21 gennaio 2007 che ha lasciato a se superstiti quali chiamati all'eredità, il coniuge e due figlie.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il balcone a piano primo lato di sud risulta rappresentato



con una superficie inferiore a quella effettiva
Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese
Questa situazione è riferita solamente a particella 181 sub. 2 e 182 duba. 2

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: GLI EREDI LEGITTIMI DEL SIGNOR [REDACTED] DECEDUTO IL 23 GENNAIO 2007 CHIAMATI ALL'EREDITA' NON HANNO PRESENTATO LA DICHIARAZIONE DI SUCCESIONE E LA VOLTURA CATASTALE, MA PER TALE SUCCESIONE NON RISULTANO RINUNCE ALL'EREDITA'.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PRESENTAZIONE DICHIARAZIONE SUCCESIONE E VOLTURA CATASTALE

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

Costi di regolarizzazione:

- DICHIARAZIONE E IMPOSTE : €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 MESE

BENI IN ARDENNO VIA MORANO 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A1

appartamento a ARDENNO VIA MORANO 15, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Il fabbricato che si sviluppa su tre livelli, comprende un alloggio a piano primo, un alloggio a piano secondo e vani ripostiglio a piano terra il tutto in mediocre stato di conservazione, privo di impianto termico.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo. Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 181 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: VIA MORANO 15, piano: PRIMO, intestato a ESECUTATI

Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:



luminosità:



panoramicità:



impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:



servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio a piano primo, insistente sulle particelle 181 e 182, è composto da: cucina, due camere, bagno e disimpegno, oltre balcone sul lato di sud., il tutto distinto con le particelle 181 subh. 2 e 182 sub. 2

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: vetusti in legno a vetro camera



infissi interni: realizzati in legno tamburato



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame e blocchi di cls. con coibentazione in ineseistente, il rivestimento è realizzato in intoaco malta e cemento



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e legno



rivestimento interno: realizzato in intonaco di cemento



rivestimento esterno: realizzato in intonaco di cemento



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non a norma



termico: inesistente



Delle Strutture:

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele



copertura: a due falde costruita in parte in legno e parte in laterocemento

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE PIANO PRIMO					
PARTICELLE 181 SUB 2 E	60,00	x	100 %	=	60,00
182 SUB 2					
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 700,00 = **42.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 42.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 42.000,00**

BENI IN ARDENNO VIA MORANO 15
APPARTAMENTO
DI CUI AL PUNTO A2

appartamento a ARDENNO VIA MORANO 15 per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 182 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: Via Morano 15, intestato a esecutati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

BENI IN ARDENNO VIA MORANO 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B1

appartamento a ARDENNO VIA MORANO 15, della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di:

- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

appartamento a piano secondo avente la stessa distribuzione interna dei vani dell'appartamento a piano primo

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 181 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 1 vani, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: via morano, piano: secondo, intestato a esecutari

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'alloggio a piano secondo presenta le medesime caratteristiche di quello sottostante a piano 1 e risulta distinto con le particelle 181 sub. 2 e 182 sub. 2

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
appartamento	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 62,00 x 700,00 = **43.400,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 43.400,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 43.400,00**



BENI IN ARDENNO VIA MORANO 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B2

appartamento a ARDENNO VIA MORANO 15 per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 182 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 103,29 Euro, piano: secondo, intestato a esecutati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 0,00

BENI IN ARDENNO VIA MORANO 15

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C1

cantina a ARDENNO VIA MORANO 15, della superficie commerciale di 77,00 mq per la quota di:



- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/3 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di quattro vani allo stato rustico utilizzati a deposito ripostiglio

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 181 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: via morano 15, piano: terra, intestato a esecutati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

i vani a piano terra destinati a ripostiglio risultano identificati con le particelle 181 sub. 1 e 182 sub.1

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
dposito	77,00	x	100 %	=	77,00
Totale:	77,00				77,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,00 x 250,00 = **19.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 19.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 19.250,00**

BENI IN ARDENNO VIA MORANO 15

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C2

cantina a ARDENNO VIA MORANO 15 per la quota di:

- 4/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/6 di piena proprietà ([REDACTED])

Identificazione catastale:

- foglio 28 particella 182 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: via morano 15, piano: terra

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 0,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 0,00

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 Sondrio, agenzie: Morbegno, osservatori del mercato immobiliare Il borsino immobiliare, Immobiliare .it Osservatorio Immobiliare OMI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A1	appartamento	60,00	0,00	42.000,00	42.000,00
A2	appartamento	0,00	0,00	0,00	0,00
B1	appartamento	62,00	0,00	43.400,00	43.400,00
B2	appartamento	0,00	0,00	0,00	0,00
C1	cantina	77,00	0,00	19.250,00	19.250,00
C2	cantina	0,00	0,00	0,00	0,00
				104.650,00 €	104.650,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.500,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 102.150,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** 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: € 10.215,00

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: € 91.935,00

data 29/09/2017

il tecnico incaricato
SERGIO CABASSI



