



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 146/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ARAGORN NPL 2018 S.R.L

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
DOTTORESSA VALENTINA RATTAZZO

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/10/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ANGELO PAGANONI**

CF:PGNNGI70H131829E  
con studio in ALBOSAGGIA (SO) VIA MARESCIALLI, 13  
telefono: 0342212831  
email: paganoni2703@gmail.com  
PEC: angelo.paganoni@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2018

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** negozio a TRAONA VIA DEI PIAZZI 3, della superficie commerciale di **192,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi principalmente di spazio espositivo di circa mq 240, privo di partizioni fisse, ubicato nella zona Est-Sud-Ovest, con vetrine orientate tutte a Ovest verso il parcheggio di pertinenza dell'edificio. Vi è un bagno con antibagno (circa mq 7) ubicato in adiacenza alla scala principale e un locale ad uso ufficio di circa mq 15. Gli infissi sono in alluminio, gli impianti sono datati. L'accesso al negozio avviene da Ovest separatamente rispetto al vano scale attraverso il quale è possibile raggiungere sia il piano seminterrato che il piano primo senza uscire dal fabbricato. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati e il pavimento è in piastrelle.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.95 / 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 257 mq, rendita 3.278,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PIAZZO 3, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>192,79 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 238.987,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 238.987,50</b>
Data della valutazione:	<b>29/10/2020</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Unità immobiliare urbana occupata dal proprietario e famiglia.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per visione completa si veda la visura ipotecaria e il certificato notarile.

Per quanto riguarda le spese di trascrizione e iscrizione, l'acquirente dovrà fare riferimento a quanto indicato nelle condizioni dell'avviso di vendita della procedura esecutiva.

#### **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** attiva, iscritta il 28/07/2005 ai nn. 10125/1432, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 178500

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 17/07/2006 ai nn. 10099/1313, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 180000

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 10/01/2011 ai nn. 237/36, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 270000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/11/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1262 di repertorio, trascritta il 28/12/2018 a SONDRIO ai nn. 11287, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Ufficiale Giudiziario

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

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie di gestione dell'immobile alla data odierna non sono ancora pervenute. Qualora necessario saranno inoltrate appena in nostro possesso attraverso il canale telematico. L'immobile non è affittato e non si tratta di condominio.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalle risultanze delle visure storiche la unità immobiliare urbana risulta in capo all'esecutato del 1990.

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 25/06/1986 ai nn. 2021/174 di repertorio, trascritto il 16/07/1986 ai nn. 5485/4384

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DOMANDA DI CONCESSIONE N. **44/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO MAGAZZINO, ESPOSIZIONE E ABITAZIONE, presentata il 21/05/1986 con il n. 1585 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. **86/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO MAGAZZINO E ESPOSIZIONE, presentata il 30/09/1986 con il n. 2858 di protocollo, rilasciata il 19/11/1986

VARIANTE N. **49/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI PORTICATO E CENTRALE TERMICA, presentata il 24/03/1987 con il n. 939 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. **54/1988**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di FORMAZIONE DI RECINZIONE, rilasciata il 09/05/1988 con il n. 1358 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC DEL 29/12/2017, N° 41 (SECONDA VARIANTE PIANO DELLE REGOLE), l'immobile ricade in zona TAVOLA C01- V2q, TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (T.R.C.), ART 21.1. -VEDASI PRATICHE EDILIZIE; -ESTRATTO CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, CLASSE 3.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUPERFICIE E VOLUME TOTALI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VEDASI ESTRATTO RISPOSTA PROT. 0006190/06/05 DEL 27/10/2020 DEL COMUNE DI TRAONA A FIRMA DEL DOTT. GIOVANNI BOLGIANI: "Per quanto riguarda l'eventuale applicazione dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., si evidenzia che la disciplina prevista dalla citata norma, cosiddetta procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio, trova applicazione, in via esclusiva, per gli interventi eseguiti in "parziale difformità" dal permesso di costruire e, se eventualmente autorizzata, non equivale ad una "sanatoria" dell'abuso edilizio, in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere realizzate, considerato che le stesse vengono tollerate, nello stato in cui si trovano, solo in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente."

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

Costi di regolarizzazione:

- ISTANZA IN BASE ALL'ARTICOLO 34 COMMA 2 DEL DPR 380/2001: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUPERFICIE E VOLUMETRIA TOTALE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PREVIA PRATICA COMUNALE

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TRAONA VIA DEI PIAZZI 3

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a TRAONA VIA DEI PIAZZI 3, della superficie commerciale di **192,79** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi principalmente di spazio espositivo di circa mq 240, privo di partizioni fisse, ubicato nella zona Est-Sud-Ovest, con vetrine orientate tutte a Ovest verso il parcheggio di pertinenza dell'edificio. Vi è un bagno con antibagno (circa mq 7) ubicato in adiacenza alla scala principale e un locale ad uso ufficio di circa mq 15. Gli infissi sono in alluminio, gli impianti sono datati. L'accesso al negozio avviene da Ovest separatamente rispetto al vano scale attraverso il quale è possibile raggiungere sia il piano seminterrato che il piano primo senza uscire dal fabbricato. Le pareti e i soffitti sono tinteggiati e il pavimento è in piastrelle.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 2.95 / 3.00 mt. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 70 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 257 mq, rendita 3.278,42 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PIAZZO 3, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

## 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
Spazio espositivo	278,00	x	56 %	=	155,68
Bagno-ufficio	25,00	x	60 %	=	15,00
Terrazzo a Est	67,00	x	33 %	=	22,11
<b>Totale:</b>	<b>370,00</b>				<b>192,79</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 192,79 x 1.250,00 = **240.987,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 240.987,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 240.987,50**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Al fine di poter formulare un giudizio di stima che tenesse conto dei prezzi medi di mercato, si sono effettuati delle indagini per fabbricati simili nella zona e si sono paragonati con gli indicati OMI del secondo semestre 2019.

Pertanto considerati i valori intrinseci ed estrinseci di edifici simili nella zona di riferimento si è adottato un valore base di €/mq di 1250.

Tutte le superfici lorde sono state ragguagliate in base alla destinazione, al piano, alla esposizione, orientamento e grado delle finiture.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di TRAONA, osservatori del mercato immobiliare OMI DI TRAONA - FONTE AGENZIA DELLE ENTRATE

## 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	negozio	192,79	0,00	240.987,50	240.987,50
				<b>240.987,50 €</b>	<b>240.987,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Considerando che le aperture / vetrine fronteggiano il parcheggio / piazzale di manovra a Ovest dell'edificio e che lo spazio espositivo netto interno è pari a circa mq 240 che potenzialmente possono essere suddivisi in almeno 4 spazi ad uso negozio/bottega per la rivendita al dettaglio. In tal caso cambiando i serramenti delle vetrine tutti i negozi avrebbero accesso diretto e indipendente dall'esterno.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 238.987,50**

**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: **€ 238.987,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2018

## LOTTO 2

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **deposito artigianale** a TRAONA VIA DEI PIAZZI 3, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di deposito / ripostiglio avente accesso carraio e pedonale a Sud e accesso pedonale attraverso il vano scale in angolo Nord-Ovest.

Gli impianti sono datati e di tipo industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 3,05 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 468 mq, rendita 435,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PIAZZO, piano: SEMINTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1** **deposito artigianale**, composto da tettoia esterna, sviluppa una superficie commerciale di **10,05** Mq.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>127,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>10,05 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 169.312,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 169.312,50</b>
Data della valutazione:	<b>29/10/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Unità immobiliare urbana occupata dal proprietario e famiglia.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Per visione completa si veda la visura ipotecaria e il certificato notarile.

Per quanto riguarda le spese di trascrizione e iscrizione, l'acquirente dovrà fare riferimento a quanto indicato nelle condizioni dell'avviso di vendita della procedura esecutiva.



#### **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** attiva, iscritta il 28/07/2005 ai nn. 10125/1432, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 178500

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 17/07/2006 ai nn. 10099/1313, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 180000

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 10/01/2011 ai nn. 237/36, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 270000

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/11/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1262 di repertorio, trascritta il 28/12/2018 a SONDRIO ai nn. 11287, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Ufficiale Giudiziario

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:

Le spese ordinarie di gestione dell'immobile alla data odierna non sono ancora pervenute. Qualora necessario saranno inoltrate appena in nostro possesso attraverso il canale telematico. L'immobile non è affittato e non si tratta di condominio.

#### **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Dalle risultanze delle visure storiche la unità immobiliare urbana risulta in capo all'esecutato del 1990.

##### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il

25/06/1986 ai nn. 2021/174 di repertorio, trascritto il 16/07/1986 ai nn. 5485/4384

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. **74/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SCAVO DI SBANCAMENTO, presentata il 09/09/1986, rilasciata il 28/10/2020 con il n. 2648 di protocollo

DOMANDA DI CONCESSIONE N. **44/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO MAGAZZINO, ESPOSIZIONE E ABITAZIONE, presentata il 21/05/1986 con il n. 1585 di protocollo, rilasciata il 16/06/1986

RICHESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. **86/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO MAGAZZINO E ESPOSIZIONE, presentata il 30/09/1986 con il n. 2858 di protocollo, rilasciata il 19/11/1986

VARIANTE N. **49/1987**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI PORTICATO E CENTRALE TERMICA, presentata il 24/03/1987 con il n. 939 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC DEL 29/12/2017, N° 41 (SECONDA VARIANTE PIANO DELLE REGOLE), l'immobile ricade in zona TAVOLA C01- V2q, TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (T.R.C.), ART 21.1. -VEDASI PRATICHE EDILIZIE; -ESTRATTO CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, CLASSE 3.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUPERFICIE E VOLUME TOTALI

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VEDASI ESTRATTO RISPOSTA PROT. 0006190/06/05 DEL 27/10/2020 DEL COMUNE DI TRAONA A FIRMA DEL DOTT. GIOVANNI BOLGIANI: "Per quanto riguarda l'eventuale applicazione dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., si evidenzia che la disciplina prevista dalla citata norma, cosiddetta procedura di fiscalizzazione dell'illecito edilizio, trova applicazione, in via esclusiva, per gli interventi eseguiti in "parziale difformità" dal permesso di costruire e, se eventualmente autorizzata, non equivale ad una "sanatoria" dell'abuso edilizio, in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere realizzate, considerato che le stesse vengono tollerate, nello stato in cui si trovano, solo in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente."

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

Costi di regolarizzazione:

- ISTANZA IN BASE ALL'ARTICOLO 34 COMMA 2 DEL DPR 380/2001: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUPERFICIE E VOLUMETRIA TOTALE

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PREVIA PRATICA COMUNALE

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TRAONA VIA DEI PIAZZI 3

**DEPOSITO ARTIGIANALE**

DI CUI AL PUNTO A

**deposito artigianale** a TRAONA VIA DEI PIAZZI 3, della superficie commerciale di **127,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di deposito / ripostiglio avente accesso carraio e pedonale a Sud e accesso pedonale attraverso il vano scale in angolo Nord-Ovest.

Gli impianti sono datati e di tipo industriale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano SEMINTERRATO, ha un'altezza interna di 3,05 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 70 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 468 mq, rendita 435,06 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PIAZZO, piano: SEMINTERRATO, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, 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.

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
deposito	508,00	x	25 %	=	127,00
<b>Totale:</b>	<b>508,00</b>				<b>127,00</b>

**ACCESSORI:**

**deposito artigianale**, composto da tettoia esterna, sviluppa una superficie commerciale di **10,05** Mq.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	127,00	x	1.250,00	=	<b>158.750,00</b>
Valore superficie accessori:	10,05	x	1.250,00	=	<b>12.562,50</b>
					<b>171.312,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 171.312,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 171.312,50**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di poter formulare un giudizio di stima che tenesse conto dei prezzi medi di mercato, si sono effettuati delle indagini per fabbricati simili nella zona e si sono paragonati con gli indicati OMI del secondo semestre 2019.

Pertanto considerati i valori intrinseci ed estrinseci di edifici simili nella zona di riferimento si è adottato un valore base di €/mq di 1250.

Tutte le superfici lorde sono state ragguagliate in base alla destinazione, al piano, alla esposizione, orientamento e grado delle finiture.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di TRAONA, osservatori del mercato immobiliare OMI DI TRAONA - FONTE AGENZIA DELLE ENTRATE

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	deposito artigianale	127,00	10,05	171.312,50	171.312,50
				<b>171.312,50 €</b>	<b>171.312,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Essendoci un unico accesso carraio è ipotizzabile una suddivisione interna, solamente previa realizzazione di zona comune all'interno del perimetro dell'edificio che consenta il successivo ingresso separato alle zone/aree che si potrebbero creare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 169.312,50**

**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: **€ 169.312,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 146/2018

## LOTTO 3

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a TRAONA VIA DEI PIAZZI 3, della superficie commerciale di **276,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento di circa mq 152 calpestabili, (al netto di muri esterni, divisori interni e balconi) ubicato al piano primo a cui si accede esclusivamente dal vano scale comune agli altri subalterni.

Entrando attraverso un corridoio sulla destra si accede al soggiorno, mentre a sinistra si raggiunge il bagno e la cucina.

La zona notte, ubicata a Est è composta, da Nord in senso orario da: bagno dotato di doccia e vasca idromassaggio, n 2 camere singole, n 1 camera matrimoniale, il bagno di pertinenza esclusiva della camera matrimoniale, un ripostiglio centrale senza finestra e il disimpegno che conduce alla zona giorno. Le finiture e gli impianti sono di media fattura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 70 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PIAZZO, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**A.1 sottotetto non abitabile**, composto da soffitta non abitabile, non riscaldata e con generatore di calore e accumulo a servizio dell'appartamento al 1 piano, sviluppa una superficie commerciale di **15,75** Mq.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>276,70 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>15,75 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 362.562,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 362.562,50</b>
Data della valutazione:	<b>29/10/2020</b>

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data dei sopralluoghi l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* in qualità di proprietario.

Unità immobiliare urbana occupata dal proprietario e famiglia.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Per visione completa si veda la visura ipotecaria e il certificato notarile.

Per quanto riguarda le spese di trascrizione e iscrizione, l'acquirente dovrà fare riferimento a quanto indicato nelle condizioni dell'avviso di vendita della procedura esecutiva.

##### **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** attiva, iscritta il 28/07/2005 ai nn. 10125/1432, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 178500

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 17/07/2006 ai nn. 10099/1313, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 180000

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 10/01/2011 ai nn. 237/36, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

Importo ipoteca: 270000

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

pignoramento, stipulata il 14/11/2018 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 1262 di repertorio, trascritta il 28/12/2018 a SONDRIO ai nn. 11287, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto Ufficiale Giudiziario

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:

Le spese ordinarie di gestione dell'immobile alla data odierna non sono ancora pervenute. Qualora necessario saranno inoltrate appena in nostro possesso attraverso il canale telematico. L'immobile non è affittato e non si tratta di condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalle risultanze delle visure storiche la unità immobiliare urbana risulta in capo all'esecutato del 2001 in quanto edificato su un corpo esistente.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1, in forza di COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 25/06/1986 ai nn. 2021/174 di repertorio, trascritto il 16/07/1986 ai nn. 5485/4384

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il subalterno 3 è stato realizzato negli anni 1998-2001 in base al PRG Comunale di cui alla delibera n° 47 del 7/9/95 ratificata CO.RE.CO. 00026660 del 28/09/1995 e in base all'articolo 18 delle NTA, la zona era denominata Aree Produttive Artigianali (DA).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DOMANDA DI CONCESSIONE N. **44/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO AD USO MAGAZZINO, ESPOSIZIONE E ABITAZIONE, presentata il 21/05/1986 con il n. 1585 di protocollo, rilasciata il 16/06/1986

RICHIESTA DI CONCESSIONE EDILIZIA N. **117/1992**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE, presentata il 20/11/1992 con il n. 2109 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

ASSERVIMENTO TERRENI N. **87/1994**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SUCCESSIVA SOPRELEVAZIONE, presentata il 31/05/1994 con il n. 1496 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**

CONCESSIONE EDILIZIA N. **32/1998**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di SOPRAELEVAZIONE, presentata il 14/04/1998, rilasciata il 14/04/1998 con il n. 965 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC DEL 29/12/2017, N° 41 (SECONDA VARIANTE PIANO DELLE REGOLE), l'immobile ricade in zona TAVOLA C01- V2q, TESSUTO RESIDENZIALE DI COMPLETAMENTO (T.R.C.), ART 21.1. -VEDASI PRATICHE EDILIZIE; -ESTRATTO CARTA DI FATTIBILITA' GEOLOGICA, CLASSE 3.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUPERFICIE E VOLUMETRIA TOTALE  
Le difformità sono regolarizzabili mediante: VEDASI ESTRATTO RISPOSTA PROT. 0006190/06/05 DEL 27/10/2020 DEL COMUNE DI TRAONA A FIRMA DEL DOTT. GIOVANNI BOLGIANI: "Per quanto riguarda l'eventuale applicazione dell'art. 34 comma 2 del D.P.R. n. 380/01 e s.m.i., si evidenzia che la disciplina prevista dalla citata norma, cosiddetta procedura di fiscalizzazione



dell'illecito edilizio, trova applicazione, in via esclusiva, per gli interventi eseguiti in "parziale difformità" dal permesso di costruire e, se eventualmente autorizzata, non equivale ad una "sanatoria" dell'abuso edilizio, in quanto non integra una regolarizzazione dell'illecito e non autorizza il completamento delle opere realizzate, considerato che le stesse vengono tollerate, nello stato in cui si trovano, solo in funzione della conservazione di quelle realizzate legittimamente."

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

Costi di regolarizzazione:

- : €1.800,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: SUPERFICIE E VOLUMETRIA TOTALE, LA SOFFITTA NON RISULTA NEGLI ARCHIVI DEL CATASTO URBANO

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PREVIA PRATICA COMUNALE

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE: €1.200,00

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN TRAONA VIA DEI PIAZZI 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TRAONA VIA DEI PIAZZI 3, della superficie commerciale di **276,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di appartamento di circa mq 152 calpestabili, (al netto di muri esterni, divisori interni e balconi) ubicato al piano primo a cui si accede esclusivamente dal vano scale comune agli altri subalterni.

Entrando attraverso un corridoio sulla destra si accede al soggiorno, mentre a sinistra si raggiunge il bagno e la cucina.

La zona notte, ubicata a Est è composta, da Nord in senso orario da: bagno dotato di doccia e vasca idromassaggio, n 2 camere singole, n 1 camera matrimoniale, il bagno di pertinenza esclusiva della camera matrimoniale, un ripostiglio centrale senza finestra e il disimpegno che conduce alla zona giorno. Le finiture e gli impianti sono di media fattura. Le pareti sono intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO, ha un'altezza interna di 2,70 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 19 particella 70 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 9 vani, rendita 650,74 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL PIAZZO, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
appartamento	181,00	x	100 %	=	181,00
terrazzo coperto	134,00	x	55 %	=	73,70
balcone a Ovest	40,00	x	40 %	=	16,00
balcone a Nord	7,00	x	30 %	=	2,10
balcone a Est	13,00	x	30 %	=	3,90
<b>Totale:</b>	<b>375,00</b>				<b>276,70</b>

ACCESSORI:

**sottotetto non abitabile**, composto da soffitta non abitabile, non riscaldata e con generatore di calore e accumulo a servizio dell'appartamento al 1 piano, sviluppa una superficie commerciale di **15,75** Mq.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	276,70	x	1.250,00	=	<b>345.875,00</b>
Valore superficie accessori:	15,75	x	1.250,00	=	<b>19.687,50</b>
					<b>365.562,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 365.562,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 365.562,50</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di poter formulare un giudizio di stima che tenesse conto dei prezzi medi di mercato, si sono effettuati delle indagini per fabbricati simili nella zona e si sono paragonati con gli indicati OMI del secondo semestre 2019.

Pertanto considerati i valori intrinseci ed estrinseci di edifici simili nella zona di riferimento si è adottato un valore base di €/mq di 1250.

Tutte le superfici lorde sono state ragguagliate in base alla destinazione, al piano, alla esposizione, orientamento e grado delle finiture.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di TRAONA, osservatori del mercato immobiliare OMI DI TRAONA - FONTE AGENZIA DELLE ENTRATE

### 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	276,70	15,75	365.562,50	365.562,50
				<b>365.562,50 €</b>	<b>365.562,50 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Essendo l'appartamento accessibile solamente dal vano scale, non è possibile suddividere facilmente l'unità immobiliare se non con interventi pesanti di ristrutturazione che stravolgano il sistema distributivo attuale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 362.562,50**

### 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 **€ 0,00**

spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria:

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: € 362.562,50

data 29/10/2020

il tecnico incaricato  
ANGELO PAGANONI