



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 1 SECURITISATION SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
VALENTINA RATTAZZO

CUSTODE:
GIUSEPPE GENTILE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/09/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Michele Sceresini

CF:SCRMHL71C06F393Y
con studio in SONDRIO (SO) VIA PARRAVICINI, 16
telefono: 0342212875
fax: 0342571471
email: msceresini@assimprese.it
PEC: msceresini@pec.assimprese.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a MORBEGNO VIA MERIZZI 55, della superficie commerciale di **59,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo in palazzina costituita da 6 unità. L'ingresso avviene dal corpo scale comune esterno e la u.i. è costituita da: ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, due camere ed un bagno con annessi due balconi su lato N/E e N/O. Le finiture interne sono quelle degli anni '80: piastrelle in ceramica a terra, finestre ed oscuranti in legno, caldaia autonoma interna posta nel bagno. Gli impianti da un primo esame risultano a norma e funzionali per la attuali esigenze abitative.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,67. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 339 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA MERIZZI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARTI COMUNI, ALTRA U.I. E MURI PERIMETRALI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

B **box singolo** a MORBEGNO VIA MERIZZI 55, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box autorimessa per un'auto di pertinenza posta nel fabbricato censito col mapp.588. Vano unico avente dimensioni interne di circa ml. 2,60 x 6,60 con accesso carraio mediante serranda metallica basculante manuale (in pessime condizioni). Da rilevare che sono presenti infiltrazioni di umidità dalla parete interrata e dal soffitto. Inoltre la copertura soprassuolo risulta di proprietà di terzi che la utilizzano ad uso orto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: VIA MERIZZI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: mapp.587, mapp.570 e mapp.654

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

76,30 m²



Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.230,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 141.230,00
Data della valutazione:	13/09/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Dal sopralluogo effettuato l'u.i. risulta libera e sicuramente non utilizzata da diversi anni

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 20/01/2004 a firma di VITALI GIULIO ai nn. 43839/8133 di repertorio, iscritta il 27/01/2004 a SONDRIO ai nn. 1389/111, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO .

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: 10 anni e 11 giorni.

La formalità è riferita solamente a FG.5 MAPP.339 SUB.4 E FG.5 MAPP.588 SUB.1.

RISULTANO PARTI COMUNI DEL FABBRICATO L'AREA ESTERNA (MAPP.339 E 270) I LOCALI CENTRALE TERMICA E CONTATORI AL PIANO S1 ED LO STENDITORIO AL P. MANSARDA CENSITI AL SUB.7

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/11/2007 a firma di TRIBUNALE DI BERGAMO ai nn. 4004/2007 di repertorio, iscritta il 14/11/2007 a SONDRIO ai nn. 14422/2130, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 163.945.

Importo capitale: 140.375,77.

La formalità è riferita solamente a Comune di Morbegno FG.5 n.339 sub.4 -Fg.5n.588 sub.1 -Fg.5 n.543 sub.21.



SI PRECISA CHE GLI INTERESSI DOVUTI IN FORZA DEL DECRETO INGIUNTIVO SONO CALCOLATI AL TASSO LEGALE. SI PRECISA CHE IN FORZA DEL MEDESIMO TITOLO E' GIA' STATA ISCRITTA IPOTECA GIUDIZIALE C/O LA CONSERVATORIA DI MILANO 2.

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 20/03/2009 a firma di EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 4562/117 di repertorio, iscritta il 07/05/2009 a SONDRIO ai nn. 5465/710, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO EQUITALIA ESATRI SPA.

Importo ipoteca: 35.079.985,00.

Importo capitale: 17.539.992,50.

La formalità è riferita solamente a Comune di Morbegno Fg.5 n.339 sub.4 -Fg.7 n.243 sub.21 -Fg.5 n.588 sub.1.

NESSUNA

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 25/09/2009 a firma di EQUITALIA GERIT SPA ai nn. 136414/97 di repertorio, iscritta il 16/10/2009 a SONDRIO ai nn. 11725/1702, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA LEGALE AI SENSI ART.77 DPR602/73 -DECRETO EQUITALIA GERIT SPA.

Importo ipoteca: 64.910,60.

Importo capitale: 32.455,30.

La formalità è riferita solamente a Comune di Morbegno Fg.5 n.339 sub.4.

NESSUNA

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/01/2024 a firma di VITALI GIULIO ai nn. 43839/8133 di repertorio, iscritta il 11/12/2023 a SONDRIO ai nn. 14665/1195, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI RINNOVAZIONE IPOTECA.

Importo ipoteca: 200.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: 10 ANNI E 11 GG.

La formalità è riferita solamente a Comune di Morbegno Fg.5 n.339 sub.4 - Fg.5 n.588 sub.1.

RICHIESTA DI RINNOVAZIONE IPOTECA IN DATA 27/01/2004 AI NN.1389/111

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 06/02/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 84 di repertorio, trascritta il 29/02/2024 a SONDRIO ai nn. 2531/2123, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI DEL TRIBUNALE DI SONDRIO.

La formalità è riferita solamente a Comune di Morbegno Fg.5 n.339 sub.4 - Fg.5 n.588 sub.1 - Fg.5 n.339 sub.7 -Fg.5 n.339 - Fg.5 n.570

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO, stipulata il 11/09/2006 a firma di DIRETTORE UFF.P.VLE ai nn. 1013/2006 di repertorio, trascritta il 11/10/2006 a SONDRIO ai nn. 13728/10751, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO DI SEQUESTRO CONSERVATIVO DELLA COMM. TRIB. PROVINCIALE DI VARESE.

La formalità è riferita solamente a Comune di Morbegno Fg.7 n.543 sub.21-Fg.5 n.588 sub.1- Fg.5 n.339 sub.4-Fg.5 n.339 sub.7.

RICHIESTA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO A SEGUITO DECRETO DELLA COMMISSIONE TRIBUTARIA PROVINCIALE DI VARESE DEL 11/09/2006 PREVIA



RICHIESTA DI MISURE CAUTELARI EX ART.22 L.472/97

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 816,30
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 14.731,78
Millesimi condominiali:	137
Ulteriori avvertenze:	

E' da segnalare che nell'anno 2023 sono stati eseguiti da parte del Condominio importanti interventi di efficientamento energetico, utilizzando le detrazioni fiscali di Sisma bonus ed Ecobonus, sulle parti comuni dell'edificio (cappotto termico, rifacimento balconi e parapetti e coibentazione cantine e sottotetto). Di questi lavori i Condomini si sono fatti carico anche dalla spesa della Soc. Cabeco alla quale NON è stato addebitato nulla.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Nessuna informazione aggiuntiva.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO PUBBLICO DI ACQUISTO, con atto stipulato il 20/01/2024 a firma di VITALI GIULIO ai nn. 43838/8132 di repertorio, trascritto il 27/01/2004 a SONDRIO ai nn. 1388/1178.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Morbegno Fg.5 n.339 sub.4 - Fg.5 n.588 sub.1 - Fg.5 n.339 sub.7.

SONO COMPRESSE NELLA VENDITA LA QUOTA PROPORZIONALE DI COMPROPRIETA' DELLA PARTI COMUNI DEL FABBRICATO AL MAPP.339, TRA CUI L'AREA ANNESSA CONDOMINIALE (MAPP.339 E 570), I LOCALI C.T. E CONTATORI A P.S1 NONCHE' LO STENDITOIO A PIANO MANSARDA DISTINTI IN CATASTO CON IL SUB.7 COME BCNC. LA QUOTA PROPORZIONALE DELLE PARTI COMUNDI DEL FABBRICATO MAPP.588 PRECISANDOSI CHE DA DETTE PARTI COMUNI E' ESCLUSA LA SUPERFICIE SOVRASTANTE IL FABBRICATO.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 182, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE EDIFICIO DI CIVILE ABITAZIONE PLURIFAMILIARE, presentata il 22/06/1979, rilasciata il 17/07/1980 con il n. 182 PROT.5627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a realizzazione fabbricato in via merizzi sulle particelle 339-570 del fg.5



Concessione edilizia N. 21, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE A COSTRUZIONE DI FABBRICATO PLURIFAMILIARE IN VIA MERIZZI, presentata il 03/02/1981, rilasciata il 07/12/1981 con il n. 21 prot.974 di protocollo, agibilità del 01/07/1999 con il n. prot.10350 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a autorizzazione di abitabilità del fabbricato denominato Condominio Melograno

CILA SUPERBONUS N. A281, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di INTERVENTI DI EFFICIENTAMENTO ENERGETICO E DI MIGLIORAMENTO SISMICO PER L'ACCESSO AGLI INCENTIVI STATALI, presentata il 24/11/2022 con il n. PROT.25010 di protocollo.

DICHIARAZIONE DI FINEL LAVORI IN DATA 26.04.2024

CILA N. A137, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RISTRUTTURAZIONE EDILIZIA, presentata il 24/11/2023 con il n. 26262 di protocollo.

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI IN DATA 26.04.2024

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1 - Tessuti a prevalenza residenziale a media densità

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub.4

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Fg.5 mapp.339 sub.4 e fg.5 mapp.588 sub.1

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a box + autorimessa

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.



Questa situazione è riferita solamente a box fg.5 mapp.588 sub.1

BENI IN MORBEGNO VIA MERIZZI 55

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MORBEGNO VIA MERIZZI 55, della superficie commerciale di **59,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano primo in palazzina costituita da 6 unità. L'ingresso avviene dal corpo scale comune esterno e la u.i. è costituita da: ingresso, cucina-soggiorno, disimpegno, due camere ed un bagno con annessi due balconi su lato N/E e N/O. Le finiture interne sono quelle degli anni '80: piastrelle in ceramica a terra, finestre ed oscuranti in legno, caldaia autonoma interna posta nel bagno. Gli impianti da un primo esame risultano a norma e funzionali per la attuali esigenze abitative.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,67. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 339 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana 2, categoria A/2, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA MERIZZI, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: PARTI COMUNI, ALTRA U.I. E MURI PERIMETRALI

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. 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:

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	53,00	x	100 %	=	53,00
balconi	21,00	x	30 %	=	6,30
Totale:	74,00				59,30



VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: quadrilocale di nuova edificazione
Indirizzo: via merizzi
Superfici principali e secondarie: 93
Superfici accessorie:
Prezzo: 265.000,00 pari a 2.849,46 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: trilocale a Morbegno
Indirizzo: via S.Martino
Superfici principali e secondarie: 86
Superfici accessorie:
Prezzo: 160.000,00 pari a 1.860,47 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: immobiliare.it
Descrizione: trilocale via S.Rocco
Indirizzo: Via S.Rocco Morbegno
Superfici principali e secondarie: 85
Superfici accessorie:
Prezzo: 145.000,00 pari a 1.705,88 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione della u.i. è stata effettuata dopo aver acquisito alcune informazioni relative al mercato locale desunte da fonti di agenzie immobiliari, tecnici del settore e dopo aver analizzato la situazione oggettiva del fabbricato. Sicuramente è appetibile l'ubicazione, l'esposizione ed il taglio della u.i. che è confacente a molte esigenze attuali. Rilevante importanza è dovuta al fatto che sono stati eseguiti importanti interventi di efficientamento del condominio che hanno sicuramente migliorato la classe energetica anche della u.i. in parola. E' innegabile che la struttura è stata realizzata nel lontano 1982, ma grazie a questi interventi è stata svecchiata e migliorata notevolmente in tutte le sue parti comuni. Ciò detto il perito per mediare le richieste del mercato ha ritenuto corretto effettuare la media aritmetica dei prezzi unitari richiesti ottenendo un valore arrotondato di circa 2.100 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,30 x 2.100,00 = **124.530,00**



DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
saldo spese condominiali pregresse relative all'annualità in corso e a quella precedente	-2.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 122.530,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 122.530,00

BENI IN MORBEGNO VIA MERIZZI 55

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MORBEGNO VIA MERIZZI 55, della superficie commerciale di **17,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box autorimessa per un'auto di pertinenza posta nel fabbricato censito col mapp.588. Vano unico avente dimensioni interne di circa ml. 2,60 x 6,60 con accesso carraio mediante serranda metallica basculante manuale (in pessime condizioni). Da rilevare che sono presenti infiltrazioni di umidità dalla parete interrata e dal soffitto. Inoltre la copertura soprassuolo risulta di proprietà di terzi che la utilizzano ad uso orto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 588 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 17 mq, rendita 36,88 Euro, indirizzo catastale: VIA MERIZZI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: mapp.587, mapp.570 e mapp.654

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area



residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. 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:

Trattasi di box realizzato in cemento armato con sovrastante copertura piana ad uso orto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	17,00	x	100 %	=	17,00
Totale:	17,00				17,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 17,00 x 1.100,00 = **18.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.700,00



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato dal perito è quello parametrico in base al raffronto con altri beni simili in vendita in zona. Per adattarsi maggiormente a quanto richiede il mercato si è proceduto ad effettuare una media aritmetica sui valori raccolti dal mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di MORBEGNO

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	59,30	0,00	122.530,00	122.530,00
B	box singolo	17,00	0,00	18.700,00	18.700,00
				141.230,00 €	141.230,00 €

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: **€. 141.230,00**

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: **€. 141.230,00**



data 13/09/2024

il tecnico incaricato
Michele Sceresini

