



# TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 12/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
LUZZATTI POP NPLs 2021 S.r.l.

DEBITORE:  
OMISSIS .

GIUDICE:  
Dott.sa Francesca Palladini

CUSTODE:  
Avv. Pamela Acquistapace

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/10/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Mauro Baggini**

CF: BGGMRA72S23I829B  
con studio in SONDRIO (SO) VIA COLONNELLO ALESSI, 15  
telefono: 0342215756  
fax: 0342215756  
email: [mauro@bagginiprogettazioni.it](mailto:mauro@bagginiprogettazioni.it)  
PEC: [mauro.baggini@geopec.it](mailto:mauro.baggini@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 12/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a NOVATE MEZZOLA via piave 66/B, della superficie commerciale di **76,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS .)

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra ed uno interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,63. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 178 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE , piano: S1 - T - 1, intestato a omissis  
Coerenze: da nord in senso orario: aderenza atra u.i.u., affaccio, scala comune, affaccio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

**B** **Terreno a uso giardino** a NOVATE MEZZOLA via piave 66/B, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS .)

Trattasi di due terreni edificabili ad uso giardino rispettivamente di mq. 78 e mq. 32.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe prato arboreo, superficie 78, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,20 €, piano: T, intestato a Omissis  
Coerenze: area mapp. 412, area mapp. 416, distacco su altro fabbr. mapp. 427, distacco su altro fabbr. mapp. 178
- foglio 31 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe semin arboreo, superficie 32, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,08 €, piano: T, intestato a Omissis  
Coerenze: area mapp. 415, distacco su altro fabbricato mapp. 427, area mapp. 413

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>186,50 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>€. 50.919,12</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>04/10/2024</b>

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

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

Dalla richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate - Direzione Provinciale di Sondrio - Ufficio Territoriale di Sondrio in data 28.06.2024 in merito all'immobile oggetto di perizia non risultano allo stato attuale in essere contratti di locazione all'anagrafe tributaria .

### **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 16/11/2005 a firma di Auletta Angelo Andrea ai nn. 63368/16771 di repertorio, iscritta il 21/11/2005 a Sondrio ai nn. 2160/12692, a favore di BANCA POPOLARE DI SONDRIO - Società cooperativa a responsabilità limitata, contro omissis, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 90.100,00.

Importo capitale: 53.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni

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

pignoramento, stipulata il 24/01/2024 a firma di TRIBUNALE DI SONDRIO ai nn. 21 di repertorio, trascritta il 01/03/2024 a SONDRIO ai nn. 2199, a favore di LUZZATTI POP NPLS 2021 S.R.L., contro omissis

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

Omissis per la quota di 1/1, in forza di atto di Compravendita, con atto stipulato il 18/10/2000 a firma di Auletta Angelo Andrea ai nn. 36913 di repertorio, trascritto il 26/10/2000 a Sondrio ai nn. 9078. Il titolo è riferito solamente a mapp. 178 sub. 5

Omissis per la quota di 1/1, in forza di atto di permuta, con atto stipulato il 28/12/2002 a firma di Ratti Antonio ai nn. 13984 di repertorio, trascritto il 20/01/2003 a Sondrio ai nn. 699. Il titolo è riferito solamente a mapp. 413 e 416

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accertamento agli atti del Comune di Novate Mezzola è risultato che non sono presenti pratiche edilizie riguardanti l'immobile, viste le caratteristiche intrinseche dell'immobile si può presumere edificazione remota e comunque anteriore al 01.09.1967.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona T2 - tessuto urbano di completamento. Norme tecniche di attuazione ed indici: NtA - indici 1 mc/mq.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN NOVATE MEZZOLA VIA PIAVE 66/B

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a NOVATE MEZZOLA via piave 66/B, della superficie commerciale di **76,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS .)

Trattasi di appartamento posto al piano primo di un fabbricato di tre piani fuori terra ed uno interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,63. Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 178 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 107,42 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE , piano: S1 - T - 1, intestato a omissis  
Coerenze: da nord in senso orario: aderenza atra u.i.u., affaccio, scala comune, affaccio.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Colico (10 minuti auto), Madesimo (50 minuti auto), ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Colico (10 minuti auto), Madesimo (50 minuti auto).

SERVIZI

- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- ferrovia distante 1,2 km
- autobus distante vicino
- superstrada distante 15 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:



stato di manutenzione generale:  
servizi:

scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento catastalmente così composto : soggiorno, due camere, disimpegno, bagno al piano primo, deposito al piano terra oltre porzione di cantina al piano interrato accessibile attraverso altra proprietà.

L'unità abitativa verte in mediocre stato mautentivo, necessita di lavori di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto riguarda gli impianti. Non è dotata di impianto di riscaldamento, le solette interne sono in legno e i pavimenti sono in linoleum.

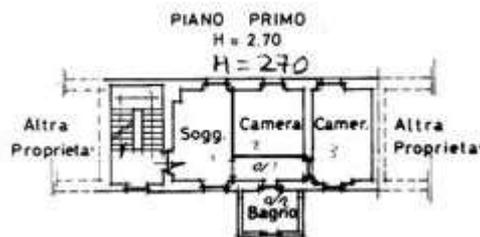
L'unità non è dotata di allacciamento alla rete gas.

## 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	66,00	x	100 %	=	66,00
magazzino	23,00	x	25 %	=	5,75
cantina	19,00	x	25 %	=	4,75
<b>Totale:</b>	<b>108,00</b>				<b>76,50</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/04/2024

Fonte di informazione: Immobiliare del Martino

Descrizione: Appartamento su due piani  
Indirizzo: Della Briotta  
Superfici principali e secondarie: 84  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 107.000,00 pari a 1.273,81 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 90.950,00 pari a 1.082,74 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 15/05/2024  
Fonte di informazione: Demo Case  
Descrizione: Trilocale  
Indirizzo: Piave  
Superfici principali e secondarie: 104  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 1.346,15 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 119.000,00 pari a 1.144,23 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 08/07/2024  
Fonte di informazione: Studio immobiliare Spluga  
Descrizione: Appartamento su due piani  
Indirizzo: Ligoncio  
Superfici principali e secondarie: 94  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 1.042,55 Euro/mq  
Sconto trattativa: 15 %  
Prezzo: 83.300,00 pari a 886,17 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

(08/07/2024)

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 950,00

Note: abitazioni di tipo economico - stato normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è riferita al bene immobile, oggetto di stima, nello stato di consistenza e manutenzione in cui si trova al momento del sopralluogo, comprensivo delle quote di proprietà delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

Il perito, dopo aver esaminato gli atti, espletato tutti gli accertamenti necessari, con riferimento ai correnti prezzi di mercato per fabbricati aventi caratteristiche intrinseche simili a quelli in stima, rilascia la seguente relazione di stima cautelativa effettuata con metodo comparativo di mercato

(MCA).

Tale procedimento è un metodo comparativo pluriparametrico, fondato sull'assunto che il prezzo di un immobile può essere concepito come la somma di una serie finita di prezzi componenti, ciascuno collegato ad una specifica caratteristica.

Consistenze calcolate con ragguagli superficiali ai sensi della tabella Allegato C del D.P.R. 138/98: nella determinazione della superficie catastale dell'unità immobiliare a destinazione ordinaria i muri interni e quelli perimetrali esterni vengono computati per intero fino ad uno spessore massimo di 50 cm, mentre i muri in comunione nella misura del 50% fino ad uno spessore massimo di 25 cm; la superficie dei locali principali e degli accessori aventi altezza utile inferiore a 1,50 metri non entra nel computo della superficie catastale; la superficie dei collegamenti verticali quali scale, rampe, ascensori e simili, interni alle unità immobiliari sono computati nella misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero di piani collegati; la superficie catastale determinata secondo i criteri esposti di seguito viene arrotondata al metro quadrato.

Criteri per il calcolo delle superfici catastali:

- a) 100% dei locali principali e dei vani accessori a servizio diretto di quelli principali quali bagni, ripostigli, ingressi, corridoi e simili;
- b) superficie dei locali accessori a servizio indiretto dei locali principali quali soffitte, cantine e simili computata nella misura del 50% qualora comunicanti con il locale principale (lettera a) e del 25% per quelli non comunicanti;
- c) superficie dei balconi, terrazze e simili computata del 30% fino a 25 mq e del 10% per la quota eccedente);
- d) superficie di area scoperta computata del 10% fino alla superficie dei vani principali e dei vani accessori a servizio diretto (lettera a) e del 2% per le superfici eccedenti detto limite.

Il calcolo delle superfici commerciali è stato effettuato sulla base delle planimetrie catastali reperite presso il Catasto Fabbricati dell'Agenzia delle Entrate (allegate alla presente relazione di stima), debitamente verificate mediante rilievo con misurazione dirette effettuate in loco dal sottoscritto.

Il valore di mercato attribuito dallo scrivente è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova oggi e comprensivo delle parti comuni come previsto dall'art. 1117 del Codice Civile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	90.950,00	119.000,00	83.300,00
Consistenza	76,50	84,00	104,00	94,00
Data [mesi]	0	6,00	5,00	3,00
Prezzo unitario	-	1.273,81	1.346,15	1.042,55
manutenzione	4,00	8,00	8,00	6,00
impianti	4,00	7,00	8,00	6,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,08	75,79	99,17	69,42
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	886,17	886,17	886,17
manutenzione	2 %	1.819,00	2.380,00	1.666,00
impianti		10.000,00	10.000,00	10.000,00

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	90.950,00	119.000,00	83.300,00
Data [mesi]	454,75	495,83	208,25
Prezzo unitario	-6.646,28	-24.369,68	-15.507,98
manutenzione	-7.276,00	-9.520,00	-3.332,00
impianti	-30.000,00	-40.000,00	-20.000,00
<b>Prezzo corretto</b>	<b>47.482,47</b>	<b>45.606,15</b>	<b>44.668,27</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **45.918,97**

Divergenza: 5,93% < **10%**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,50 x 600,25 = **45.919,12**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.919,12**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.919,12**

BENI IN NOVATE MEZZOLA VIA PIAVE 66/B

## TERRENO A USO GIARDINO

DI CUI AL PUNTO B

**Terreno a uso giardino** a NOVATE MEZZOLA via piave 66/B, della superficie commerciale di **110,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (OMISSIS .)

Trattasi di due terreni edificabili ad uso giardino rispettivamente di mq. 78 e mq. 32.

Identificazione catastale:

- foglio 31 particella 413 (catasto terreni), qualita/classe prato arboreo, superficie 78, reddito agrario 0,22 €, reddito dominicale 0,20 €, piano: T, intestato a Omissis  
Coerenze: area mapp. 412, area mapp. 416, distacco su altro fabbr. mapp. 427, distacco su altro fabbr. mapp. 178
- foglio 31 particella 416 (catasto terreni), qualita/classe semin arboreo, superficie 32, reddito agrario 0,05 €, reddito dominicale 0,08 €, piano: T, intestato a Omissis  
Coerenze: area mapp. 415, distacco su altro fabbricato mapp. 427, area mapp. 413



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Colico (10 minuti auto), Madesimo (50 minuti auto), ). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Colico (10 minuti auto), Madesimo (50 minuti auto).

SERVIZI

farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,2 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante vicino	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 15 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di due terreni edificabili rispettivamente di mq. 78 e mq. 32 ricadenti in zona di PGT "Tessuto urbano consolidato" come meglio specificato nei certificati di destinazione urbanistica allegati.

Indici:

Indice di fabbricabilità fondiaria mc/mq. 1.00 – (\*)  
 Rapporto di copertura 33%  
 Indice di saturazione del lotto 70%  
 Altezza massima ml. 9,50 – vedi Norme particolari

Si precisa che le dimensioni e la conformazione del lotto non permette un'edificazione diretta ma è possibile la cessione della volumetria generata (110 m)

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
terreno uso giardino	110,00	x	100 %	=	110,00
<b>Totale:</b>	<b>110,00</b>				<b>110,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viste le caratteristiche proprie dei beni in stima e non rilevando sul mercato in vendita terreni simili, ritenuto altresì non applicabili i listini VAM dell'agenzia dell'entrate in quanto trattano solo ed esclusivamente terreni a destinazione agricola si è ritito congruo adottare una valutazione a corpo che tenga conto della potenzialità volumetrica intrinseca del lotto.

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 5.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 5.000,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Valore di stima di tipo comparativo, mediante il reperimento di elementi estimativi di immobili simili per caratteristiche intrinseche ed estrinseche a quelli oggetto di stima.

Oggetto della presente stima è un appartamento posto al primo e relativi accessori (magazzino e cantina) oltre due terreni ubicato in Via Piave 66, in zona centrale del Comune di Novate Mezzola in Provincia di Sondrio.

L'edificio esternamente verte in discreto stato di conservazione, internamente verte in mediocre stato

di conservazione, le finiture esterne ed interne sono di mediocre qualità. L'unità necessita di lavori di manutenzione straordinaria soprattutto per quanto riguarda gli impianti.

Nella valutazione è stato considerato l'immobile nello stato manutentivo in cui si trova al momento del sopralluogo effettuato dal sottoscritto, comprensivo della proporzionale quota di comproprietà in tutti i vani, spazi, impianti ed enti dell'intero complesso immobiliare da ritenersi comuni ai sensi dell'articolo 1117 del Codice Civile.

Il valore di mercato attribuito è un valore "prudenziale", prudenziale in quanto la valutazione riguarda immobili sottoposti a procedimento esecutivo e quindi nel caso specifico sarebbe meglio attenersi a valutazioni non abbondanti ai fini di agevolare la vendita in tempi brevi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di SONDRIO, ufficio del registro di SONDRIO, conservatoria dei registri immobiliari di SONDRIO, ufficio tecnico di NOVATE MEZZOLA, agenzie: VARIE, 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	appartamento	76,50	0,00	45.919,12	45.919,12
B	Terreno a uso giardino	110,00	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>50.919,12 €</b>	<b>50.919,12 €</b>

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: **€. 50.919,12**

#### 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: **€. 5.091,91**

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 **€. 46.000,00**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 04/10/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Mauro Baggini