

TRIBUNALE DI SONDRIO

REGISTRO GENERALE ESECUZIONE

procedura promossa da:

]

contro:

***** DATO OSCURATO *****

R.G.E. 137/2012

Giudice: Pietro Della Pona

ELABORATO PERITALE

Tecnico incaricato: GIORGIO BERALDO

iscritto all'Albo Geometri della provincia di SONDRIO al N. 1185

iscritto all'Albo del Tribunale di Sondrio al N. 405

CF: BRLGRG74H171829R

con studio in SONDRIO (SO) VIA MERIGGIO , 2

telefono: 0342350652

fax: 0270036897

email: geom.beraldo@alice.it

email (pec): giorgio.beraldo@geopec.it

relazione creata con Tribù Office 5 - Astalegale.net Spa

PROCEDURA N. R.G.E. 137/2012 Sondrio

LOTTO 1

BENI IN SONDRIO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DELLA VENDITA:

Sondrio Via Valeriana 20:

- A. Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **villa singola**, della superficie commerciale di **923,71** Mq.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono una elegante villa unifamiliare in Via Valeriana n. 20 del Comune di Sondrio. Tale complesso è disposto su n. 4 piani di cui n. 1 interrato e n. 3 fuori terra. A piano interrato sono ubicati: autorimessa (n. 6 posti), locali servizio (lavanderia, centrale termica), palestra, zona idromassaggio/sauna, spogliatoio, salotto, bagni e ingresso dal piano strada. A piano terra sono ubicati: cucina con dispensa, soggiorno e n. 2 bagni. A piano primo sono ubicati: n. 5 camere ognuna con bagno. A piano secondo sono ubicati: studio, camera e bagno. A piano terra si trova un grande giardino con fontane, mentre a piano primo è ubicata una piscina aperta. La villa è in posizione molto riservata e le finiture sono molto signorili. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo e secondo.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 305 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 25 vani, rendita 3.550,64 Euro, indirizzo catastale: Via Valeriana n. 20, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DEL LOTTO A: Fg. 30 mapp. 215-280-254-259-Strada comunale-267-266-214
- foglio 30 particella 321 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 217 mq, rendita 717,25 Euro, indirizzo catastale: Via Valeriana SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DEL LOTTO A: Fg. 30 mapp. 215-280-254-259-Strada comunale-267-266-214
- foglio 30 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PRODUTTIVO, superficie 840, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DEL LOTTO A: Fg. 30 mapp. 215-280-254-259-Strada comunale-267-266-214
- foglio 30 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PRODUTTIVO, superficie 225, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DEL LOTTO A: Fg. 30 mapp. 215-280-254-259-Strada comunale-267-266-214
- foglio 30 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 1061, reddito agrario 8,22 €, reddito dominicale 9,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DEL LOTTO A: Fg. 30 mapp. 215-280-254-259-Strada comunale-267-266-214
- foglio 30 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 234, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 2,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DEL LOTTO A: Fg. 30 mapp. 215-280-254-259-Strada comunale-267-266-214

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

- Consistenza commerciale complessiva unità principali:	Mq 923,71
- Consistenza commerciale complessiva accessori:	Mq 0,00
- Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.522.629,75
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 1.522.629,75
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€. 1.524.129,75
- Data della valutazione:	21/09/2013

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 17 anni , stipulato il 01/01/2012, con scadenza il 01/01/2020, registrato il 15/02/2013 a Milano ai nn. 5113 serie 1T, trascritto il 28/01/2013 a Milano ai nn. 181864/41127 (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 12000. Il contratto è stato nuovamente sottoscritto in data 10/08/2012 (data antecedente al pignoramento del 16/10/2012) ma è stato stipulato dal Notaio Chiodi Daelli Enrico in data 28/01/2013 e trascritto in data 18/02/2013 (data successiva al pignoramento del 16/10/2012). Vedi allegato.

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:

- LOCAZIONE ULTRA NOVENNALE, stipulata il 27/05/1999 a firma di Notaio Franco Cederna di Sondrio ai nn. 58858 di repertorio, trascritta il 28/05/1999 a Sondrio ai nn. 6303/5047, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da LOCAZIONE ULTRANOVENNALE CON ATTO IN AUTENTICA. La formalità è riferita solamente a Fg. 30 mapp. 305 subb. 3-4-5. Vedi allegato

4.2. Vincoli ed oneri giuridici che saranno cancellati a cura e spese della procedura:

4.2.1. Iscrizioni:

- ipoteca **volontaria**, stipulata il 02/12/1993 a firma di Notaio Balconi Lucia ai nn. 69500 di repertorio, iscritta il 04/12/1993 a Sondrio ai nn. 10148/1033, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.
Importo ipoteca: Lire 1.625.000.000.
Importo capitale: Lire 650.000.000.
Durata ipoteca: 20 ANNI.
La formalità è riferita solamente a Fg. 30 mapp. 305 subb. 1-2.
Vedi allegato
- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/10/1995 a firma di Notaio Franco Cederna di

Sondrio ai nn. 28047 di rep. di repertorio, iscritta il 07/10/1995 a Sondrio ai nn. 8965/837, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Lire 1.350.000.000.

Importo capitale: Lire 750.000.000.

Durata ipoteca: 3.

La formalità è riferita solamente a Fg. 30 mapp. 305 subb. 1-2.

Vedi allegato

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/01/1996 a firma di Notaio Balconi Lucia ai nn. 86909 di repertorio, iscritta il 10/01/1996 a Sondrio ai nn. 303/19, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: Lire 360.000.000.

Importo capitale: Lire 200.000.000.

Durata ipoteca: 5.

La formalità è riferita solamente a Fg. 30 mapp. 305 subb. 1-2.

Vedi allegato

- ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 20/12/2011 a firma di Notaio Chiodi Daelli Enrico ai nn. 179301/39930 di repertorio, iscritta il 29/12/2011 a Sondrio ai nn. 14531/2066, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ASSENSO AD ISCRIZIONE IPOTECARIA.

Importo ipoteca: € 1.400.000,00.

Importo capitale: € 1.400.000,00.

La formalità è riferita solamente a Fg. 30 mapp. 305 sub. 6-321-299-300-301-302.

Vedi allegato

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

- pignoramento, stipulata il 16/10/2012 ai nn. 1085 di repertorio, trascritta il 06/11/2012 a Sondrio ai nn. 11807/9575, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Fg. 30 mapp. 305 sub. 6-299-300-301-302.

N.B.: il pignoramento indicato è relativo alla presente esecuzione immobiliare

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:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/2006), con atto stipulato il 09/03/2006 a firma di Notaio Enrico Chiodi ai nn. 163009/30135 di repertorio, trascritto il 17/03/2006 a Sondrio ai nn. 2895, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 305 sub. 5, 321, 299, 300, 301, 302

6.2. Precedenti proprietari:

- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/03/2001 fino al 09/03/2006), con atto stipulato il 30/03/2001 a firma di Notaio Angelo Andrea Auletta ai nn. 40220 di repertorio, trascritto il 23/04/2001 a Sondrio ai nn. 3606, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 305 sub. 3-4-5
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/1997 fino al 30/03/2001), con atto stipulato il 10/04/1997 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 118471 di repertorio, trascritto il 02/05/1997 a Sondrio ai nn. 3753, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 305 sub. 3-4-5
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/1994 fino al 10/04/1997), con atto stipulato il 20/12/1994 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 106127 di repertorio, trascritto il 29/12/1994 a Sondrio ai nn. 8973, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 305 sub. 1-2
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di mutamento di denominazione sociale (dal 13/07/1994 fino al 20/12/1994), con atto stipulato il 13/07/1994 a firma di Notaio Francesco Maragliano ai nn. 63876 di repertorio, trascritto il 22/12/1994 a Sondrio ai nn. 8801, in forza di Atto di mutamento di denominazione sociale.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 305 sub. 1-2
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/1991 fino al 13/07/1994), con atto stipulato il 26/01/1991 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 88600 di repertorio, trascritto il 20/02/1991 a Sondrio ai nn. 1779, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 296-298 (mappali originari)
- *** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/03/2002 fino al 09/03/2006), con atto stipulato il 15/03/2002 a firma di Notaio Francesco Surace ai nn. 151407/12694 di repertorio, trascritto il 18/03/2002 a Sondrio ai nn. 3302, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 299, 301, 321
- *** DATO OSCURATO *** (dal 11/09/2001 fino al 09/03/2006), con atto stipulato il 11/09/2001 a firma di Notaio Angelo Andrea Auletta ai nn. 43291 di repertorio, trascritto il 19/09/2001 a Sondrio ai nn. 8334.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 300, 302

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. Pratiche edilizie:

- Concessione edilizia N. 67/c e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato unifamiliare , presentata il 10/11/1987, rilasciata il 12/06/1990 con il n. 4972 di prot. di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 268 (parte) - 296 (parte).
Vedi allegato
- Concessione edilizia in variante N. 68/c, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante generale a precedente concessione edilizia n. 67/c, presentata il 21/01/1991, rilasciata il 02/07/1991 con il n. 1096 di prot di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 268 (parte) - 296 (parte).

Vedi allegato

- Concessione edilizia in variante **N. 196/c**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante generale a precedente concessione edilizia n. 67/c e succ. Variante 68/c, presentata il 09/03/1992, rilasciata il 19/12/1993 con il n. 4097 di prot. di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 268 (parte) - 296 (parte).
Vedi allegato
- Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) **N. 201/s**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in corso d'opera, presentata il 01/03/1996, rilasciata il 04/06/1996 con il n. 4395/199 di prot. di protocollo, agibilità del 01/03/2004 con il n. 10970 di prot. di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 305.
Vedi allegato
- Autorizzazione edilizia **N. 61/a**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione nuova autorimessa interrata, presentata il 22/01/2002, rilasciata il 27/11/2002.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 301-302.
Vedi allegato
- Autorizzazione edilizia in variante **N. 22/a**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di varianti in corso d'opera alla 16/a, presentata il 25/03/2003, rilasciata il 09/04/2003 con il n. 9589/14706 di protocollo.
Vedi allegato
- Permesso di costruire in variante **N. 31/p**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rifacimento murature in pietrame, diversa distribuzione dell'area soprastante e opere di messa in sicurezza, presentata il 23/05/2003, rilasciata il 23/09/2003 con il n. 16458 di prot. di protocollo.
Il titolo è riferito solamente a Fg. 30 mapp. 299, 300, 301, 302.
Vedi allegato

7.2. Situazione urbanistica: Nessuna informazione.

8. GIUDIZI DI CONFORMITA':

8.1. Conformità edilizia:

- L'immobile risulta **conforme**.
Criticità: **nessuna**

8.2. Conformità catastale:

- Sono state rilevate le seguenti difformità: A piano interrato non sono accatastati alcuni vani accessori
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:
 - Predisposizione di variazione catastale: 1.500,00 EuroTempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni
Criticità: **bassa**

8.3. Conformità urbanistica: **Nessuna difformità**.

8.4. Corrispondenza dati catastali/atto: **Nessuna difformità**

BENI IN SONDRIO VIA VALERIANA 20
VILLA SINGOLA

di cui al punto A

Piena proprietà per la quota di 1/1 (*** DATO OSCURATO ***) di **villa singola**, della superficie commerciale di **923,71** Mq.

Le unità immobiliari oggetto di esecuzione costituiscono una elegante villa unifamiliare in Via Valeriana n. 20 del Comune di Sondrio. Tale complesso è disposto su n. 4 piani di cui n. 1 interrato e n. 3 fuori terra. A piano interrato sono ubicati: autorimessa (n. 6 posti), locali servizio (lavanderia, centrale termica), palestra, zona idromassaggio/sauna, spogliatoio, salotto, bagni e ingresso dal piano strada. A piano terra sono ubicati: cucina con dispensa, soggiorno e n. 2 bagni. A piano primo sono ubicati: n. 5 camere ognuna con bagno. A pianosecondo sono ubicati: studio, camera e bagno. A piano terra si trova un grande giardino con fontane, mentre a piano primo è ubicata una **piscina** aperta. La villa è in posizione molto riservata e le finiture sono molto signorili.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, terra, primo e secondo.

Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 305 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 2, consistenza 25 vani, rendita 3.550,64 Euro, indirizzo catastale: Via Valeriana n. 20, piano: S1-T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DEL LOTTO A: Fg. 30 mapp. 215-280-254-259-Strada comunale-267-266-214
- foglio 30 particella 321 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 217 mq, rendita 717,25 Euro, indirizzo catastale: Via Valeriana SNC, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DEL LOTTO A: Fg. 30 mapp. 215-280-254-259-Strada comunale-267-266-214
- foglio 30 particella 299 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PRODUTTIVO, superficie 840, reddito agrario 0,09 €, reddito dominicale 0,22 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DEL LOTTO A: Fg. 30 mapp. 215-280-254-259-Strada comunale-267-266-214
- foglio 30 particella 300 (catasto terreni), qualita/classe INCOLTO PRODUTTIVO, superficie 225, reddito agrario 0,02 €, reddito dominicale 0,06 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DEL LOTTO A: Fg. 30 mapp. 215-280-254-259-Strada comunale-267-266-214
- foglio 30 particella 301 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 1061, reddito agrario 8,22 €, reddito dominicale 9,86 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DEL LOTTO A: Fg. 30 mapp. 215-280-254-259-Strada comunale-267-266-214
- foglio 30 particella 302 (catasto terreni), qualita/classe VIGNETO, superficie 234, reddito agrario 1,81 €, reddito dominicale 2,18 €, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: COERENZE DEL LOTTO A: Fg. 30 mapp. 215-280-254-259-Strada comunale-267-266-214

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

Descrizione della zona:

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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: **NESSUNA**.

Servizi	- asilo nido	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- campo da calcio	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
	- verde attrezzato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
Collegamenti	- autobus distante 500 mt	mediocre	★★★★★☆☆☆☆☆

Qualità e rating interno immobile:

- livello di piano:	eccellente	★★★★★☆☆☆☆☆
---------------------	------------	------------

- esposizione:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- luminosità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- panoramicità:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- impianti tecnici:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- stato di manutenzione generale:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
- servizi:	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Descrizione dettagliata:

Classe Energetica:



[122,85 KWh/Mq/anno]

Certificazione ACE N. 14061-000460/13 rilasciata in data 20/09/2013

Consistenza:

per la determinazione delle consistenze sono stati utilizzati i seguenti criteri:

- di misurazione: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*
- di calcolo: *UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza	coefficiente	commerciale
PIANO INTERRATO: Autorimessa e accessori	180,00	x 50 %	= 90,00
PIANO INTERRATO: Portico	77,80	x 20 %	= 15,56
PIANO INTERRATO: Vani accessori abitazione	270,70	x 65 %	= 175,96
PIANO INTERRATO: Portico	36,00	x 20 %	= 7,20
PIANO TERRA: Abitazione	265,00	x 100 %	= 265,00
PIANO PRIMO: Abitazione	130,00	x 100 %	= 130,00
PIANO SECONDO: Abitazione	100,00	x 100 %	= 100,00
PIANO TERRA-PRIMO: Giardino	1.400,00	x 10 %	= 140,00
Totale:	2.459,50		923,71

Valore di mercato:

Per il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima *monoparametrica in base al prezzo medio*.

Calcolo del valore di mercato lordo dell'intero:

Valore superficie principale: 923,72 x 2.200,00 = 2.032.173,00

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà al netto degli aggiustamenti): €.
2.032.173,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €.
2.032.173,00

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, osservatori del mercato immobiliare SONDRIO

Valore di Mercato (OMV):

- Riepilogo valutazione di mercato dei corpi:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	923,72	0,00	2.032.173,00	2.032.173,00

- Ulteriori decurtazioni ed adeguamenti del valore del lotto:

descrizione	importo
situazione del mercato immobiliare	15 -304.825,95
	304825,95

- Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€.	203217,3
- Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€.	1.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.	1.522.629,75

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:	€.	1.522.629,75
- Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova, nel caso in cui le spese di regolarizzazione delle difformità siano a carico della procedura:	€.	1.524.129,75

data 21/09/2013

il tecnico incaricato
GIORGIO BERALDO