



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.sa Giulia Estorelli

CUSTODE:

Avv. Nicoletta De Marzi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/03/2026

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

geom. Moreno Borsi

CF:BRSMRN74R21E200Z

con studio in GROSIO (SO) VIA EZIO VANONI, 99

telefono: 3485146418

email: borsi.moreno@libero.it

PEC: moreno.borsi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAMPODOLCINO VIA DEL CROTTO 28, della superficie commerciale di **59,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di u.i. residenziale costituita da appartamento a piano terra (composto da ingresso, soggiorno con relativo terrazzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere) e un vano accessorio destinato a cantina collocato a piano interrato.

L'unità immobiliare in questione è collocata all'interno di un complesso residenziale denominato "condominio **dato oscurato**" sito in comune di Campodolcino alla via Dei Crotti n.28. L'edificio, realizzato a metà degli anni '70 è costituito da svariate unità residenziali con relativi accessori (in particolare box auto e cantine/ripostigli) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, vano scale interno con relativi disimpegni ai vari livelli dell'edificio, centrale termica e ampio vano destinato a ripostiglio/sala giochi situati a piano seminterrato).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via Dei Crotti all'altezza del civico n. 28.

Il complesso si sviluppa su cinque livelli di cui uno interrato, tutti accessibili dalle due scale interne di collegamento prive di ascensore, presenta un impianto di riscaldamento centralizzato così come l'approvvigionamento idrico. Al momento della presente stesura, il ruolo di amm.re condominiale risulta in capo allo studio dell'Arch.

dato oscurato

Si segnala infine che, per gli immobili pignorati, sono altresì comprese le rispettive quote di comproprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sull'area esterna di pertinenza individuata al Fg 27 map 266, i passaggi e spazi interni comuni che tra cui in particolare gli spazi di uso comune meglio individuati al Fg 27 map. 266 sub 28 (centrale termica) e il sub 27 (rip./sala giochi).

Per una migliore comprensione riferirsi sia all'allegato 1.4 (planimetrie catastali) che all'allegato 1.7 (informazioni atti di provenienza e regolamento condominiale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-T, ha un'altezza interna di variabile: circa 2.40 appartam. e 2.27 cantina. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 266 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CROTTO, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 26/03/2009 Pubblico ufficiale RICCI EZIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 62134 - COMPRAVENDITA
- Coerenze: in contorno da Nord in senso orario della singola unità immobiliare: per appartamento a PT : muro perimetrale, altra u.i., muro perimetrale, parte comune (disimpegno e vano scale) per cantina a PS1 : parte comune (disimpegno), altra u.i., muro perimetrale/terrapieno, altra u.i. dell'intero complesso Fg 27 map 266: Fg 27 map 291, map 262, map 294, map 254, in angolo mapp. 307 e 308, map 268, limite fg di mappa, strada



comunale

nella visura catastale risulta mancante la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, in capo all'esecutata derivante da un refuso e/o mancato aggiornamento nella voltura dall'atto di provenienza risalente all'anno 1987 (vedi indicazioni allegato 1.1)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

B **box singolo** a CAMPODOLCINO VIA DEL CROTTO 28, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di u.i. box auto costituito da unico vano a piano interrato (box singolo).

L'unità immobiliare in questione è collocata all'interno di un complesso residenziale denominato "condominio ****dato oscurato****" sito in comune di Campodolcino alla via Dei Crotti n.28. L'edificio, realizzato a metà degli anni '70 è costituito da svariate unità residenziali con relativi accessori (in particolare box auto e cantine/ripostigli) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, vano scale interno con relativi disimpegni ai vari livelli dell'edificio, centrale termica e ampio vano destinato a ripostiglio/sala giochi situati a piano seminterrato).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via Dei Crotti all'altezza del civico n. 28.

Il complesso si sviluppa su cinque livelli di cui uno interrato, tutti accessibili dalle due scale interne di collegamento prive di ascensore, presenta un impianto di riscaldamento centralizzato così come l'approvvigionamento idrico. Al momento della presente stesura, il ruolo di amm.re condominiale risulta in capo allo studio dell'Arch. |

****dato oscurato****

Si segnala infine che, per gli immobili pignorati, sono altresì comprese le rispettive quote di comproprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sull'area esterna di pertinenza individuata al Fg 27 map 266, i passaggi e spazi interni comuni che tra cui in particolare gli spazi di uso comune meglio individuati al Fg 27 map. 266 sub 28 (centrale termica) e il sub 27 (rip./sala giochi).

Per una migliore comprensione riferirsi sia all'allegato 1.4 (planimetrie catastali) che all'allegato 1.7 (informazioni atti di provenienza e regolamento condominiale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2.30 circa. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 266 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CROTTO, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****, derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 26/03/2009 Pubblico ufficiale RICCI EZIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 62134 - COMPRAVENDITA
Coerenze: in contorno da Nord in senso orario della singola unità immobiliare: muro perimetrale/terrapieno, parte comune (disimpegno/corsello box), altra u.i. dell'intero complesso Fg 27 map 266: Fg 27 map 291, map 262, map 294, map 254, in angolo mapp. 307 e 308, map 268, limite fg di mappa, strada comunale
nella visura catastale risulta mancante la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, in capo all'esecutata derivante da un refuso e/o mancato aggiornamento nella voltura dall'atto di provenienza risalente all'anno 1987 (vedi indicazioni allegato 1.1)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	75,38 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 157.374,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.000,00
Data di conclusione della relazione:	14/03/2026

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Al momento del sopralluogo eseguito insieme al custode in data 01.12.2025 le u.i. erano libere. Si è inoltre accertato, mediante un accesso atti presso l'Agenzia delle Entrate_Direzione Provinciale di Sondrio, che "...non risulta registrato alcun contratto d'affitto o locazione attivo gravante sugli immobili relativi all'istanza riferibili alla debitrice eseguita...". In proposito si rimanda all'allegato 1.6_verifica contratti d'affitto e/o locazione

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 **giudiziale**, stipulata il 25/07/2014 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 535 di repertorio, iscritta il 10/02/2015 a Sondrio ai nn. RG 1203 RP 157, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 16.433,82.

Importo capitale: 5.433,82.

La formalità è riferita solamente a agli immobili in comune di Campodolcino censiti al C.F. fg 27 map 266 sub 2 e 20 (per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 10/05/2021 a firma di Tribunale di Milano ai nn. rep. 840 di repertorio, iscritta il 15/06/2023 a Sondrio ai nn. RG 7464 RP 576, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 7.913,54.



Importo capitale: 6.615,00.

La formalità è riferita solamente a agli immobili in comune di Campodolcino censiti al C.F. fg 27 map 266 sub 2 e 20 (per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 08/07/2016 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 76 di repertorio, iscritta il 13/07/2023 a Sondrio ai nn. RG 8714 RP 684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziale in seguito a esecuzione immobiliare.

Importo ipoteca: 1.677,99.

Importo capitale: 1.150,00.

La formalità è riferita solamente a agli immobili in comune di Campodolcino censiti al C.F. fg 27 map 266 sub 2 e 20 (per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 20/07/2022 a firma di Giudice di pace di Milano ai nn. rep. 28596 di repertorio, iscritta il 06/02/2024 a Sondrio ai nn. RG 1610 RP 103, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 6.000,00.

Importo capitale: 3.556,47.

La formalità è riferita solamente a agli immobili in comune di Campodolcino censiti al C.F. fg 27 map 266 sub 2 e 20 (per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato)

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 15/06/2020 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 1164 di repertorio, iscritta il 10/04/2024 a Sondrio ai nn. RG 4524 RP 277, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca giudiziale in seguito a esecuzione immobiliare.

Importo ipoteca: 5.125,92.

Importo capitale: 5.125,92.

La formalità è riferita solamente a agli immobili in comune di Campodolcino censiti al C.F. fg 27 map 266 sub 2 e 20 (per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 26/04/2025 a firma di Tribunale di Sondrio ai nn. rep. 12158 di repertorio, trascritta il 27/06/2025 a Sondrio ai nn. RG 8125 RP 6780, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a agli immobili in comune di Campodolcino censiti al C.F. fg 27 map 266 sub 2 e 20 (per la quota di proprietà pari a 1/1 in capo all'esecutato)

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:	€. 1.699,55
Millesimi condominiali:	61,5/1000 (per
Ulteriori avvertenze:	l'appartamento e
I millesimi condominiali sopra indicati differiscono rispetto a quanto citato	la cantina sub 2) e



nell'atto di provenienza iniziale dell'anno 1987 (rispettivamente 59,3/1000 per l'appartamento con cantina e 7,8/1000 per il box), in quanto sono stati ricavati dalla tabella aggiornata ricevuta dall'Amm.re Condominiale Arch. (vedi allegato 1.7). Tali valori aggiornati (che sommano 69.60 millesimi) sono quelli utilizzati per gli attuali conteggi relativi alle spese condominiali (vedi allegato 1.5).

8,1/1000 (per il box sub 20)
****dato oscurato****

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 complessiva, in forza di atto di compravendita della restante quota indivisa pari a 1/2 (dal 26/03/2009), con atto stipulato il 26/03/2009 a firma di Notaio Ricci Ezio di Milano ai nn. rep. 62134/13977 di repertorio, trascritto il 01/04/2009 a Sondrio ai nn. RG 4081 RP 3270.

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Campodolcino individuati al Fg 27 map 266 sub 2 e 20, compresa la proporzionale quota di comproprietà degli enti e spazi comuni dello stabile ai sensi dell'art. 1117 del Cod. Civile

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 complessiva (1/2 ciascuno), in forza di atto di compravendita (dal 23/06/1980 fino al 23/01/1987), con atto stipulato il 23/06/1980 a firma di Notaio Maria Alessandra Panbianco di Cologno Monzese ai nn. rep. 407 di repertorio, registrato il 01/07/1980 a Monza ai nn. 7897, trascritto il 19/07/1980 a Sondrio ai nn. 6157/5401.

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Campodolcino individuati al Fg 27 map 266 sub 2 e 20, compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi su enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Cod. Civile ed in particolare sull'area comune al map 226 del fg 27, sulla centrale termica al sub 28 e sul ripostiglio al sub 27

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 complessiva (1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni)), in forza di atto di compravendita (dal 23/01/1987 fino al 26/03/2009), con atto stipulato il 23/01/1987 a firma di Notaio Maria Alessandra Panbianco di Vimercate ai nn. rep. 17530-1827 di repertorio, registrato il 27/01/1987 a Vimercate ai nn. 25 vol. 2, trascritto il 30/01/1987 a Sondrio ai nn. RG 944 RP 796.

Il titolo è riferito solamente a immobili in comune di Campodolcino individuati al Fg 27 map 266 sub 2 e 20, compresa la proporzionale quota di comproprietà sugli spazi su enti, spazi e servizi comuni dell'intero stabile ai sensi dell'art. 1117 e seguenti del Cod. Civile ed in particolare sull'area comune al map 226 del fg 27, sulla centrale termica al sub 28 e sul ripostiglio al sub 27

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **25/1974**, per lavori di nuova costruzione, presentata il 22/02/1974, rilasciata il 01/06/1974 con il n. n. 25/1974 prot. 475 di protocollo, agibilità del 24/11/1976 con il n. prot. n. 2714 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a intero edificio in comune di Campodolcino, attualmente censito al fg.



27 map. 266

Segnalazione Certificata di Inizio Attività (SCIA) in sanatoria N. **21/2022**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria opere realizzate in difformità della P.E. N. 25/1974 per le parti comuni condominiali su edificio residenziale in località Corti sull'immobile distinto al Fg. 27 map 266, presentata il 22/02/1974, rilasciata il 01/06/1974 con il n. n. 25/1974 prot. 475 di protocollo, agibilità del 24/11/1976 con il n. prot. n. 2714 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a part comuni condominiali edificio in comune di Campodolcino censito al Fg. 27 map. 266.

Si evidenzia che è presente un refuso nella documentazione della SCIA, relativamente alla pratica originaria citata come n. 24/1974 quando in realtà è la n. 25/1974. Tale situazione, qualificabile come un semplice refuso di digitazione, non risulta influente sulla sostanza della pratica di sanatoria la quale è chiaramente riferita sia all'immobile oggetto di interesse (Fg 27 map 266) che alla pratica edilizia originaria (Licenza edilizia n. 25/1974).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera VARIANTE GENERALE approvata con deliberazione CC n. 23 del 04.04.2022, l'immobile ricade in zona T1_Tessuto urbano di completamento (in base alla tav. PR1a_PIANO DELLE REGOLE_Tavola Generale). Il titolo è riferito solamente al intero edificio censito al Fg 27 map 266

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rinnovo del CPI (certificato di prevenzione incendi) scaduto il 26.02.2019 (5 anni dalla precedente SCIA vedi copia ALLEGATO 1.3) (normativa di riferimento: TU edilizia DPR n. 380/2011 e s.m.i. oltre alla Codice di Prevenzione Incendi DM n. 3/2015 e s.m.i.)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili .

La normativa antincendio è una norma di tipo trasversale che riguarda sia l'aspetto edilizio che quello impiantistico, pertanto viene evidenziata in due tipologie di conformità ripetendo le medesime considerazioni. Si evidenzia che l'Amm.re condominiale pro-tempore ****dato oscurato**** ha già provveduto ad incaricare l'ing. ****dato oscurato**** affinché provveda ad eseguire la pratica ai VVFF (vedi doc. presenti nell'allegato 1.3) Il tecnico scrivente non è abilitato alla prevenzione incendi quindi non può esprimersi in maniera definitiva su tali aspetti ma solo indicare l'irregolarità, evidenziando che dai colloqui telefonici intercorsi con il tecnico incaricato allo scopo è stato riferito che è possibile regolarizzare la situazione procedendo preliminarmente al controllo / revisione / verifica dei diversi manufatti/impianti (es. porte REI, estintori, serbatoio CT, luci emergenza, etc.) e poi presentando una nuova SCIA ai VVFF. Al momento non è possibile esprimersi con contezza sui tempi oltre che sui relativi costi necessari.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: attuale normativa catastale vigente)

L'immobile risulta **conforme**.



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

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) nella visura catastale degli immobili pignorati Fg. 26 map. 266 sub 2 e sub 20, risulta mancante la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni in capo all'esecutata, derivante da un refuso e/o mancato aggiornamento nella voltura dall'atto di provenienza risalente all'anno 1987 (vedi indicazioni allegato 1.1) 2) l'attuale classificazione e intestazione del Fg 27 map 266 sub 27 (citato nell'atto di provenienza come parte comune da attribuire per la rispettiva quota di proprietà) presenta dei refusi sia di qualificazione (la sua corretta identificazione catastale sarebbe BCC Bene Comune Censibile che non prevede l'indicazione di intestatari) che di intestazione e relative quote di proprietà. Per un maggior chiarimento di tali aspetti si rimanda all'allegato 1.7 dove viene tra l'altro allegata la doc. ricevuta dal legale del Condominio (Avv. ****dato oscurato****) che aiuta a comprendere la situazione.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili

Questa situazione è riferita solamente a Fg. 27 map 266 sub 2 e 20 (ui oggetto del pignoramento in proprietà esclusiva all'esecutata) e Fg 27 map 266 sub 27 (parte comune da attribuire in pro quota all'esecutata).

1) la prima difformità può essere regolarizzata mediante un'istanza (con Modello Unico Istanza) all'Agenzia delle Entrate uff. Territoriale di Sondrio, dove si chiede di aggiornare la quota mancante allegando l'atto di provenienza e se ritenuto necessario pagando l'imposta di bollo in misura fissa pari a €16. Se non si risolve con la semplice istanza indicata in precedenza, sarà necessario procedere con una voltura catastale (con eventuali tempistiche, costi e diritti catastali non definibili al momento attuale). 2) la seconda difformità può essere regolarizzata o mediante un'istanza (come era già stato fatto in passato attribuendo la categoria di BCC al subalterno) oppure, mediante numerose volte attribuito le relative quote pro-quota ai diversi intestatari e aventi diritto, in base agli atti notarili di provenienza specifici. Non è possibile quantificare costi e tempi per eseguire tale correzione in quanto occorre preliminarmente verificare quale procedura consente e/o ritiene più corretto effettuare l'Agenzia Territoriale competente e di conseguenza recuperare tutta la documentazione utile e preparare l'istanza e/o le pratiche necessarie per raggiungere lo scopo.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato rinnovo del CPI (certificato di prevenzione incendi) scaduto il 26.02.2019 (5 anni dalla precedente SCIA vedi copia ALLEGATO 1.3) (normativa di riferimento: vigente normativa Antincendio)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabili

Questa situazione è riferita solamente a centrale termica a piano seminterrato (sub 28 BCNC a tutti i sub del complesso) e tutti i box auto posti a piano interrato (compreso il sub 20 oggetto del pignoramento).

La normativa antincendio è una norma di tipo trasversale che riguarda sia l'aspetto edilizio che quello impiantistico, pertanto viene evidenziata in due tipologie di conformità ripetendo le medesime considerazioni. Si evidenzia che l'Amm.re condominiale pro-tempore ****dato oscurato**** ha già provveduto ad incaricare l'ing. ****dato oscurato**** affinché provveda ad eseguire la pratica ai VVFF



(vedi doc. presenti nell'allegato 1.3) Il tecnico scrivente non è abilitato alla prevenzione incendi quindi non può esprimersi in maniera definitiva su tali aspetti ma solo indicare l'irregolarità, evidenziando che dai colloqui telefonici intercorsi con il tecnico incaricato allo scopo è stato riferito che è possibile regolarizzare la situazione procedendo preliminarmente al controllo / revisione / verifica dei diversi manufatti/impianti (es. porte REI, estintori, serbatoio CT, luci emergenza, etc.) e poi presentando una nuova SCIA ai VVFF. Al momento non è possibile esprimersi con contezza sui tempi oltre che sui relativi costi necessari.

BENI IN CAMPODOLCINO VIA DEL CROTTO 28

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAMPODOLCINO VIA DEL CROTTO 28, della superficie commerciale di **59,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di u.i. residenziale costituita da appartamento a piano terra (composto da ingresso, soggiorno con relativo terrazzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere) e un vano accessorio destinato a cantina collocato a piano interrato.

L'unità immobiliare in questione è collocata all'interno di un complesso residenziale denominato "condominio ****dato oscurato**** ' sito in comune di Campodolcino alla via Dei Crotti n.28. L'edificio, realizzato a metà degli anni '70 è costituito da svariate unità residenziali con relativi accessori (in particolare box auto e cantine/ripostigli) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, vano scale interno con relativi disimpegni ai vari livelli dell'edificio, centrale termica e ampio vano destinato a ripostiglio/sala giochi situati a piano seminterrato).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via Dei Crotti all'altezza del civico n. 28.

Il complesso si sviluppa su cinque livelli di cui uno interrato, tutti accessibili dalle due scale interne di collegamento prive di ascensore, presenta un impianto di riscaldamento centralizzato così come l'approvvigionamento idrico. Al momento della presente stesura, il ruolo di amm.re condominiale risulta in capo allo studio dell'Arch.

****dato oscurato****

Si segnala infine che, per gli immobili pignorati, sono altresì comprese le rispettive quote di comproprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sull'area esterna di pertinenza individuata al Fg 27 map 266, i passaggi e spazi interni comuni che tra cui in particolare gli spazi di uso comune meglio individuati al Fg 27 map. 266 sub 28 (centrale termica) e il sub 27 (rip./sala giochi).

Per una migliore comprensione riferirsi sia all'allegato 1.4 (planimetrie catastali) che all'allegato 1.7 (informazioni atti di provenienza e regolamento condominiale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1-T, ha un'altezza interna di variabile: circa 2.40 appartam. e 2.27 cantina. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 266 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 268,56 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CROTTO, piano: S1-T, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 26/03/2009 Pubblico ufficiale RICCI EZIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 62134 - COMPRAVENDITA



Coerenze: in contorno da Nord in senso orario della singola unità immobiliare: per appartamento a PT : muro perimetrale, altra u.i., muro perimetrale, parte comune (disimpegno e vano scale) per cantina a PS1 : parte comune (disimpegno), altra u.i., muro perimetrale/terrapieno, altra u.i. dell'intero complesso Fg 27 map 266: Fg 27 map 291, map 262, map 294, map 254, in angolo mapp. 307 e 308, map 268, limite fg di mappa, strada comunale

nella visura catastale risulta mancante la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, in capo all'esecutata derivante da un refuso e/o mancato aggiornamento nella voltura dall'atto di provenienza risalente all'anno 1987 (vedi indicazioni allegato 1.1)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chiavenna a 13,4 km circa e Sondrio (capoluogo provinciale) a 86,1 Km circa). 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:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'u.i. oggetto di stima (sub 2) è costituita da un appartamento situato al piano terra del complesso condominiale oltre ad un vano accessorio adibito a cantina (in unico vano) collocato al piano interrato.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno con relativo terrazzo, cucina, disimpegno, bagno e due camere.

Le strutture dell'u.i. presentano le seguenti caratteristiche:

- muretti perimetrali in mattoni di cemento e/o laterizio con applicazione di intonaco civile per entrambi i lati
- pilastri interni in C.A.
- gronda perimetrale copertura in C.A.
- terrazzi in c.a. dotati di parapetto eseguito con elementi verticali e orizzontali in metallo e tamponature mediante doghe verticali in legno
- soletta intermedia in laterocemento e/o piena in c.a. (lato vs. interrato)
- tavolati interni in laterizio

Le finiture interne presentano le seguenti caratteristiche:

Relativamente all'appartamento a piano terra

- tavolati interni intonacati a civile e tinteggiati, pavimentazioni in piastrelle in ceramica/monocottura ad esclusione delle camera che presenta una finitura in parquet,



rivestimenti parziali di pareti di cucina e bagno (qui in parte staccati) con piastrelle in ceramica, soglie e davanzali in marmo, aperture perimetrali dotate di serramenti in legno con oscuranti eseguiti con ante in legno, corpi scaldanti realizzati con termosifoni in ghisa alimentati da impianto centralizzato condominiale, impianto citofonico, servizio igienico dotato di elementi sanitari in ceramica di colore bianco e scaldacqua con boiler elettrico, porte interne in legno tamburato così come quella d'ingresso.

Relativamente alla cantina posta a piano interrato :

unico vano accessorio di modeste dimensioni e privo di aperture, le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco, pavimentazioni in battuto di cls, porta d'ingresso in legno tamburato di colore grigio, unico impianto presente quello elettrico (costituito da punto luce e relativo comando d'accensione).

E' stato verificato dal tecnico scrivente, attraverso una interrogazione dal sito CENED, che l'u.i. sub 20 risulta priva di attestato di prestazione energetica.

Per una migliore comprensione delle caratteristiche e finiture dell'edificio e della singola u.i., si rimanda alla doc. fotografica allegata alla presente perizia (allegato 1.2).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento a PT	55,00	x	100 %	=	55,00
terrazzo appartamento PT	5,60	x	30 %	=	1,68
cantina a PSI	5,40	x	50 %	=	2,70
Totale:	66,00				59,38

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che non hanno evidenziato particolari difformità interne (salvo le normali tolleranze di Legge e/o gli arrotondamenti delle altezze). Si precisa che nel caso in cui le murature perimetrali risultavano confinate con delle parti comuni (es. vano scale, disimpegno, corselli box) e/o altre u.i. in ditta a terzi, le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

Sono stati applicati dei coefficienti correttivi ad alcune porzioni della u.i. residenziale per armonizzare la superficie commerciale (per esempio quella del balcone calcolata al 30% mentre la cantina al 50%) con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale).

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni



immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Campodolcino - zona centrale - residenziale - anno 2025 1° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età, stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative quote di proprietà proporzionali sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 cod. civile.

I parametri finali utilizzati sono quelli intermedi (arrotondati) riferibili a:

- abitazioni di tipo civile (cat. Catastale A/2 – NORMALE – pari a €/mq 2.300)

- box (cat. Catastale C/6 – NORMALE – pari a €/mq 1.300)

Per una migliore comprensione della fonte e scelta dei parametri di stima utilizzati, si rimanda all'allegato 1.8.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,38 x 2.300,00 = **136.574,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 136.574,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 136.574,00**

BENI IN CAMPODOLCINO VIA DEL CROTTO 28

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CAMPODOLCINO VIA DEL CROTTO 28, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di u.i. box auto costituito da unico vano a piano interrato (box singolo).

L'unità immobiliare in questione è collocata all'interno di un complesso residenziale denominato "condominio **dato oscurato**" sito in comune di Campodolcino alla via Dei Crotti n.28. L'edificio, realizzato a metà degli anni '70 è costituito da svariate unità residenziali con relativi accessori (in particolare box auto e cantine/ripostigli) oltre agli spazi di uso comune (area esterna di pertinenza con relativi accessi carrai e pedonali, vano scale interno con relativi disimpegni ai vari livelli dell'edificio, centrale termica e ampio vano destinato a ripostiglio/sala giochi situati a piano seminterrato).

L'accesso carraio e pedonale al fabbricato avviene esclusivamente dalla strada comunale denominata Via Dei Crotti all'altezza del civico n. 28.

Il complesso si sviluppa su cinque livelli di cui uno interrato, tutti accessibili dalle due scale interne di collegamento prive di ascensore, presenta un impianto di riscaldamento centralizzato così come l'approvvigionamento idrico. Al momento della presente stesura, il ruolo di amm.re condominiale risulta in capo allo studio dell'Arch.

dato oscurato

Si segnala infine che, per gli immobili pignorati, sono altresì comprese le rispettive quote di comproprietà ex art. 1117 c.c. sugli enti comuni del fabbricato ed in particolare sull'area esterna di pertinenza individuata al Fg 27 map 266, i passaggi e spazi interni comuni che tra cui in particolare gli spazi di uso comune meglio individuati al Fg 27 map. 266 sub 28



(centrale termica) e il sub 27 (rip./sala giochi).

Per una migliore comprensione riferirsi sia all'allegato 1.4 (planimetrie catastali) che all'allegato 1.7 (informazioni atti di provenienza e regolamento condominiale).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PS1, ha un'altezza interna di 2.30 circa. Identificazione catastale:

- foglio 27 particella 266 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 30,21 Euro, indirizzo catastale: VIA DEL CROTTO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VOLTURA D'UFFICIO del 26/03/2009 Pubblico ufficiale RICCI EZIO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 62134 - COMPRAVENDITA
Coerenze: in contorno da Nord in senso orario della singola unità immobiliare: muro perimetrale/terrapieno, parte comune (disimpegno/corsello box), altra u.i. dell'intero complesso Fg 27 map 266; Fg 27 map 291, map 262, map 294, map 254, in angolo mapp. 307 e 308, map 268, limite fg di mappa, strada comunale
nella visura catastale risulta mancante la quota di 1/2 in regime di comunione dei beni, in capo all'esecutata derivante da un refuso e/o mancato aggiornamento nella voltura dall'atto di provenienza risalente all'anno 1987 (vedi indicazioni allegato 1.1)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Chiavenna a 13,4 km circa e Sondrio (capoluogo provinciale) a 86,1 Km circa). 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:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'u.i. oggetto di stima (sub 20) è costituita da un singolo box auto situato al piano interrato del complesso condominiale.

Le strutture dell'u.i. presentano le seguenti caratteristiche:

- murature perimetrali in cemento armato
- pilastri interni in C.A.
- soletta intermedia in c.a. (lato vs. PT)
- tavolati interni in laterizio

Le finiture interne presentano le seguenti caratteristiche:

unico vano accessorio privo di aperture, le pareti interne risultano intonacate a civile e tinteggiate di colore bianco, pavimentazione in battuto di cls, porta d'ingresso in metallo tipo basculante ad azionamento manuale, unico impianto presente quello elettrico (costituito da



punto luce e relativo comando d'accensione).

Si evidenzia che, per quanto visibile ed intuibile, il locale è gravato da una servitù di passaggio di sottoservizi : all'interno dello stesso, lungo la parete in lato sx rispetto all'entrata e appena al di sotto della soletta di copertura, è presente una tubazione che si presume costituisca una porzione dei sottoservizi impiantistici comuni al complesso condominiale.

E' stato verificato dal tecnico scrivente, attraverso una interrogazione dal sito CENED, che l'u.i. sub 20 risulta priva di attestato di prestazione energetica.

Per una migliore comprensione delle caratteristiche e finiture dell'edificio e della singola u.i., si rimanda alla doc. fotografica allegata alla presente perizia (allegato 1.2).

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box auto singolo a PS1	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che non hanno evidenziato particolari difformità interne (salvo le normali tolleranze di Legge e/o gli arrotondamenti delle altezze). Si precisa che nel caso in cui le murature perimetrali risultavano confinati con delle parti comuni (es. vano scale, disimpegni, corselli box) e/o altre u.i. in ditta a terzi, le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Campodolcino - zona centrale - residenziale - anno 2025 1° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età, stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative quota di proprietà proporzionali sulle parti comuni dell'edificio ai sensi dell'art 1117 cod. civile.

I parametri finali utilizzati sono quelli intermedi (arrotondati) riferibili a:

- box (cat. Catastale C/6 – NORMALE – pari a €/mq 1.300)

Per una migliore comprensione della fonte e scelta dei parametri di stima utilizzati, si rimanda all'allegato 1.8.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 16,00 x 1.300,00 = **20.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 20.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 20.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini del calcolo del valore di mercato degli immobili oggetto di perizia si evidenzia quanto segue:

Il calcolo delle superfici lorde è stato desunto dalle visure / planimetrie catastali, che sono risultati conformi all'ingombro planimetrico degli immobili oggetto di perizia, per i quali il tecnico scrivente ha effettuato alcune misurazioni di controllo che non hanno evidenziato particolari difformità interne (salvo le normali tolleranze di Legge e/o gli arrotondamenti delle altezze). Si precisa che nel caso in cui le murature perimetrali risultavano confinati con delle parti comuni (es. vano scale, disimpegni, corselli box) e/o altre u.i. in ditta a terzi, le stesse sono state calcolate valutando la metà del loro reale ingombro.

Sono stati applicati dei coefficienti correttivi ad alcune porzioni della u.i. residenziale per armonizzare la superficie commerciale (per esempio quella del balcone calcolata al 30% mentre la cantina al 50%) con il parametro di riferimento della destinazione d'uso principale (in questo caso residenziale).

I valori al mq. utilizzati, derivano da una verifica e confronto tra i valori di mercato a me noti per fabbricati e aree di pertinenza simili e i parametri di mercato ottenuti dalla banca dati delle quotazioni immobiliari (OMI Agenzia Entrate - comune di Campodolcino - zona centrale - residenziale - anno 2025 1° semestre), tenendo conto della specificità degli immobili oggetto di stima (collocazione, età, stato manutentivo, dotazioni tecnologiche, finiture e destinazione), evidenziando che ricomprendono anche le relative quote di proprietà proporzionali sulle parti comuni dell'edificio meglio identificate nell'atto di provenienza al Fg. 27 map. 266 sub 28 (CT) e sub 27 (risp. / sala giochi) oltre all'are esterna di pertinenza dell'edificio (in proposito vedi allegato 1.7 info atti di provenienza e regoalmento condominiale)

I parametri finali utilizzati sono quelli intermedi (arrotondati) riferibili a:

- abitazioni di tipo civile (cat. Catastale A/2 – NORMALE – pari a €/mq 2.300)
- box (cat. Catastale C/6 – NORMALE – pari a €/mq 1.300)

Per una migliore comprensione della fonte e scelta dei parametri di stima utilizzati, si rimanda all'allegato 1.8.

Infine si evidenzia che la presenza di alcuni vizi e difformità, oltre all'esistenza di spese condominiali insolute, tutte questioni di cui non è al momento possibile quantificare in maniera certa l'entità per la loro risoluzione, portano il tecnico ad applicare una riduzione in percentuale (quest'ultima indicata in modo puramente ipotetico...) al valore finale del compendio immobiliare stimato, al fine di tutelare e allertare un eventuale acquirente su tali aspetti.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare Banca Dati delle quotazioni immobiliari - valori OMI anno 2025 - semestre 1

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	59,38	0,00	136.574,00	136.574,00
B	box singolo	16,00	0,00	20.800,00	20.800,00
				157.374,00 €	157.374,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili pignorati e oggetto della presente perizia, non presentano problematiche di divisibilità della quota in quanto risultano di proprietà esclusiva dell'esecutato. A giudizio del tecnico estimatore, per tali immobili, anche se sono di fatto già censiti separatamente, ne consiglia la vendita raggruppandoli in modo che possano risultare allettanti sia dal punto di vista commerciale che funzionale e gestionale.

Nel caso in esame, si ritiene corretto inglobare in un unico gruppo (LOTTO 1) la vendita l'u.i. residenziale individuata al map 266 sub 2 (appartamento a PT e cantina a PS1 individuati nel corpo A) insieme al box auto a PS1 (censito al map 266 sub 20 e individuato nel corpo B). Tale scelta, da un punto di vista strettamente commerciale deriva dal fatto che l'appetibilità di una u.i. residenziale in ambito condominiale, è favorita dall'aver a disposizione anche un box auto, che consente l'utilizzo della proprietà in maniera completa e autonoma sotto ogni punto di vista in base agli attuali standard abitativi.

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: **€. 157.374,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **4%** 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: **€. 6.294,96**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**



Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.699,55
Arrotondamento del valore finale:	€. 379,49
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 149.000,00

data 14/03/2026

il tecnico incaricato
geom. Moreno Borsi

