



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

2/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

[REDACTED]

GIUDICE:

dott. Stefano Aldo Tiberti

CUSTODE:

avv. Anna Comolli

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/06/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

ing. Roberto Skabic

CF:SKBRRT51H17G535U

con studio in PIACENZA (PC) via Sebastiano Ricci 18

telefono: 0523337473

fax: 0523337473

email: ingeska@libero.it

PEC: roberto.skabic@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 2/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a CORTEMAGGIORE in via Papa Giovanni XXIII (s.n.c) della superficie commerciale di circa 90 mq. L'immobile è principalmente distribuito al piano terra e primo di una palazzina quadri-familiare di buone caratteristiche architettoniche, ubicata nella prima periferia del capoluogo (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A1: planimetria catastale; cfr. Allegato A2: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C: raccolta fotografica).

La palazzina è stata realizzata nell'anno 2013 e da tal data non ha subito ulteriori interventi di riqualificazione edilizia; i locali dell'appartamento sono tutti ubicati al piano primo con annessa un'area privata avente accesso indipendente al piano terreno, disponibile per il posto macchina e per il giardino.

Identificazione catastale: foglio 18 particella 137 sub.5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 90 mq, superficie totale (escluse aree sco-perte) 74 mq, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Morlenzo, piano T e 1, intestato a [REDACTED] per l'intera proprietà.

Coerenze: al piano terreno, prospetto su aree di cui i map.li 103, 94 e 95, prospetto su strada di lottizzazione e prospetto su altra unità urbana sub 1;

Coerenze: al piano primo, prospetto su cortile di proprietà al piano terra, prospetto su area di cortile sub 1, prospetto su appartamento sub 6 e prospetto su area di cortile sub 1.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,40 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:	€. 150.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 135.800,00
Data di conclusione della relazione:	23/06/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo, l'immobile risulta affittato come civile abitazione ai Signori [REDACTED], a fronte del contratto stipulato in data 28/11/2020 per un canone annuo di Euro 4800 da corrispondere in rate mensili anticipate di Euro 400. Il contratto di affitto ha avuto naturale scadenza in data 31/12/2024, ma è stato rinnovato fino al 31/12/2028 per mancanza di disdetta del

proprietario.

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:

Contratto di affitto, stipulato il 28/11/2020, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED]
[REDACTED] l'atto è stato registrato per via telematica dall'Ufficio Territoriale di Piacenza in data 30/11/2020 con n. 009762 serie 3T e codice identificativo TGX 20T009762000LC.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

Ipoteca volontaria concessa a garanzia di mutuo in data 24.4.2012 a ministero del Notaio Roberto Di Giovine iscritto nel ruolo dei distretti notarili riuniti di Roma Velletri e Civitavecchia Rep. 20913 racc. 10375 per euro 860.000,00 contro [REDACTED] con sede in Forlimpopoli (FC) C.F. 03334550401 e a favore di [REDACTED] con sede in Siena C.F. 00884060526 iscritta presso gli Uffici di Pubblicità immobiliare di Piacenza in data 27.4.2012 R.G. n.4650 R.P. n.578 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sul bene riportato in NCT al Foglio 18 particella 96 sito nel Comune di Cortemaggiore (PC) che sarà cancellata sul bene esecutato censito al Foglio 18 particella 137 subalterno 5 come da frazionamento dell'ipoteca allegato all'atto notaio Roberto Di Giovine in data 18 novembre 2013 racc.10838.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento immobiliare in data 10.12.2024 del Tribunale di Piacenza rep.3295 trascritto presso gli Uffici di pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 17/01/2025 a favore di [REDACTED]
[REDACTED] con sede in Napoli codice fiscale [REDACTED] R.G.797 R.P.592 contro [REDACTED] con sede in [REDACTED].

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:	€. 350,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	non definiti

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

L'immobile è pervenuto all'esecutata [REDACTED] in forza di atto di compravendita del notaio Di Giovine Roberto di Roma in data 22/07/2014 Rep.21751 racc.11004, trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Piacenza in data 30 luglio 2014 al numero di registro generale 7526 e numero di registro particolare 5655; col predetto atto [REDACTED] ha acquisito da [REDACTED] con sede in Fiumicino (Roma) i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Cortemaggiore (PC) e censito al NCEU del medesimo Comune foglio 18 map.137 sub 5.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] in forza dell'atto di compravendita del Notaio Roberto Di Giovine di Roma in data 07/02/2012 rep.20830 racc.10310, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare di Piacenza in data 15/03/2012 R.G. n.3030 R.P. n.2217; col predetto atto [REDACTED] ha acquisito da [REDACTED] con sede in Roma i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile in Comune di Cortemaggiore identificato in NCT al fg.18 particella 96 soppresso che genera l'ente urbano riportato in NCT al foglio 18 particella 137 su cui è stato costituito l'immobile di cui alla procedura.

[REDACTED] con sede in Roma, in forza dell'atto di compravendita del Notaio Motti Sergio di Piacenza in data 03/03/2008 rep.192339 racc.20726, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare di Piacenza in data 18/03/2008 R.G. n.5093 R.P. n.3120; col predetto atto [REDACTED] ha acquisito da [REDACTED] con sede in Lodi i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile in Comune di Cortemaggiore identificato in NCT al fg. 18 map. 47 soppresso che genera il terreno riportato alla particella 96, a sua volta soppresso, che genera l'ente urbano riportato in NCT al foglio 18 map. 137 su cui è stato costituito immobile di cui alla procedura.

[REDACTED] con sede in Lodi, mediante atto di compravendita del Notaio De Corato Riccardo in data 14/10/2004 rep.78500 racc.19860, trascritto presso l'Ufficio di Pubblicità immobiliare di Piacenza in data 30/10/2004 R.G. n.16012 R.P. n.10755; col predetto atto [REDACTED] ha acquisito da [REDACTED] con sede in Fiorenzuola d'Arda i diritti pari a 1/1 di piena proprietà sull'immobile in Comune di Cortemaggiore riportato in NCT al fg. 18 map. 47 soppresso che genera il terreno riportato alla particella 96, a sua volta soppresso, che genera l'ente urbano riportato in NCT al fg. 18 map.137 su cui è stato costituito immobile di cui alla procedura.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 12/2011 del 09/12/2011 (prot. 8651 del 13/10/2011), intestato a [REDACTED] per la costruzione di edificio quadri-familiare all'interno del PPIP Bertacchino Piccolo L4.

Certificato di agibilità rilasciato dal Comune di Cortemaggiore in data 18/08/2015 (prot. n.6539), dopo la conclusione dei lavori comunicati in data 19/07/2013.

[REDACTED] aveva presentato in data 03/03/2011 richiesta (prot. 1994) di Permesso di Costruire, identificato dal Comune di Cortemaggiore con il N.07/2011, successivamente mai ritirato e conseguentemente scaduto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Ex P.R.G., redatto ai sensi della L.R. 47/78, di cui la Variante Generale adottata con delibera di Consiglio Comunale n. 45 del 01/07/2000 e approvata con atto di Giunta Provinciale n. 296 del

25/07/2001, successivamente oggetto di Varianti Ordinarie approvate con atti della Giunta Provinciale n. 279 del 09/06/2004, n. 377 del 29/09/2004 e n. 14 del 12/01/2006, il terreno identificato con particella n.137 del fg 18 risulta classificato come segue (cfr. Allegato D: certificato di destinazione urbanistica):

- 1) “Zona di nuovo impianto a bassa densità – Edificato di nuovo impianto – Zona a prevalente destinazione residenziale di nuovo impianto” – Artt. 87 e 89 delle NTA del PRG vigente;
- 2) “Fascia C: Rispetto dell’Ambito Fluviale – Zona di rispetto dell’ambito fluviale protetta da infrastrutture lineari C1” – art. 60 delle NTA del PRG vigente;
- 3) “Fasce PAI – Zone individuate con rischio – R2” – art. 102 punto 102.03 delle NTA del PRG vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**. E' stato rilasciato dal Comune di Cortemaggiore il certificato di agibilità edilizia in data 18/08/2015 (prot. n. 6539)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**. Lievi difformità riguardanti le altezze dei soffitti inclinati sono state rilevate nell'elaborato grafico accompagnatorio.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta conforme.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica: l'immobile risulta conforme e corredato dei certificati di conformità impiantistica depositati presso l'Ente comunale. Nel corso dei sopralluoghi eseguiti non è risultato disponibile l'attestato di certificazione energetica (APE) , sebbene citato nel contratto d'affitto. Il documento predetto deve considerarsi, per quanto emerge dal contratto, comunque scaduto, in quanto registrato in data 09-07-2013 con n. 01303-049575-213- Rev1. Il costo per l'aggiornamento dell'APE viene valutato pari a 300 Euro.

BENI IN CORTEMAGGIORE VIA MORLENZO S.N.

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CORTEMAGGIORE in via Papa Giovanni XXIII (s.n.c) della superficie commerciale di circa 90 mq. L'immobile è principalmente distribuito al piano terra e primo di una palazzina

quadri-familiare di buone caratteristiche architettoniche, ubicata nella prima periferia del capoluogo (cfr. Allegato A: estratto di mappa; cfr. Allegato A1: planimetria catastale; cfr. Allegato A2: planimetria stato di fatto e legittimo; cfr. Allegato B: visura catastale immobile; cfr. Allegato C: raccolta fotografica).

La palazzina è stata realizzata nell'anno 2013 e da tal data non ha subito ulteriori interventi di riqualificazione edilizia; i locali dell'appartamento sono tutti ubicati al piano primo con annessa un'area privata avente accesso indipendente al piano terreno, disponibile per il posto macchina e per il giardino.

Identificazione catastale: foglio 18 particella 137 sub.5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, superficie catastale 90 mq, superficie totale (escluse aree scoperte) 74 mq, rendita 351,19 Euro, indirizzo catastale: via Morlenzo, piano T e 1, intestato a Tevere Costruzioni srl per l'intera proprietà.

Coerenze: al piano terreno, prospetto su aree di cui i map.li 103, 94 e 95, prospetto su strada di lottizzazione e prospetto su altra unità urbana sub 1;

Coerenze: al piano primo, prospetto su cortile di proprietà al piano terra, prospetto su area di cortile sub 1, prospetto su appartamento sub 6 e prospetto su area di cortile sub 1.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale di recente formazione; le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale.

I più importanti centri limitrofi sono Fiorenzuola, Caorso, Piacenza. Il traffico nella zona è limitato, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre disponibili i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola media inferiore
scuola per l'infanzia
scuola elementare
centro commerciale
centro sportivo
municipio
farmacie

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autobus
autostrada

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:

ottimo ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta distribuito sul secondo impalcato fuoriterza della palazzina quadrifamiliare; l'immobile è chiuso inferiormente dal solaio intermedio di piano e superiormente dai solai di copertura a falde inclinate. Le superfici opache esterne sono realizzate con murature di laterizio forizzato termoisolanti, ntonacate da ambo i lati e rivestite con mattoni facciavista per una parte; nelle superfici predette sono ricavate le aperture di porte e finestre che si affacciano sui fronti perimetrali dell'appartamento. L'immobile occupa una porzione del piano primo dell'edificio condominiale che prospetta sulla via Papa Giovanni XXIII (ex via Marlenzo ed ex strada di lottizzazione). Esso

risulta costituito da: un ampio locale di soggiorno attrezzato anche come cucina, una camera da letto con balcone, una secondo locale (sottotetto) di limitate dimensioni ed un locale di servizio igienico; soggiorno, camera, sottotetto e servizio igienico sono collegati tra loro tramite un breve corridoio di disimpegno. Il locale di soggiorno ed il locale di sottotetto sono asserviti sullo stesso piano da un ampio terrazzo che prospetta sulla via Papa Giovanni XXIII, mentre la camera da letto è asservita da un balcone a sbalzo rivolto verso il lato opposto. della predetta via.

L'accesso all'immobile avviene da una scala esterna monorampa (+ ballatoio), avente origine dall'area privata del piano terra a cui si accede attraverso il portoncino pedonale posto sulla recinzione condominiale in fregio alla via Papa Giovanni XXIII. La stessa area del piano terra, attrezzata in parte come giardino costituisce spazio per il parcheggio dell'auto essendo raggiungibile dalla strada comunale attraverso un cancello carraio predisposto per la motorizzazione.

La suddivisione interna dell'immobile risulta ottenuta con muri portanti e tamponamenti di laterizio intonacati. L'altezza interna dei locali è variabile in funzione dell'inclinazione dei solai di copertura dei vari locali; in particolare l'altezza max supera i 4,0 m in corrispondenza del colmo della copertura (da pavimento a intradosso del soffitto), mentre l'altezza minima si presenta limitata in corrispondenza dei conicioni di falda: soggiorno = 2,75 m, camera e servizio igienico = 2,75 m, locale sottotetto = 2,1 m.

Le componenti edilizie risultano costituite da:

- Infissi esterni: porte-finestra e finestre sono realizzate con telai in legno, corredati di elementi oscuranti costituiti da persiane in legno; le superfici trasparenti sono in vetro doppio termoisolante. Stato manutentivo: molto buono;

- Infissi interni: porta d'ingresso e porte interne sono di discreta qualità costruttiva e realizzate e/o finite in legno (porta di ingresso del tipo blindata e porte interne tamburate e laccate). Stato manutentivo: buono;

Manto copertura : il manto è realizzato con coppi di cemento sopra una struttura portante eseguita con solai armati in latero-cemento; in corso di visita non sono emersi problemi di tenuta della copertura ad esclusione di segnature diffuse prodotte dall'umidità in corrispondenza dei ponti termici "soffitto-parete". Stato manutentivo: quasi buono ;

- *Pareti esterne*: sono realizzate con muratura di laterizio di mattoni forizzati termoisolanti; le superfici esterne sono intonacate e tinteggiate; per una parte rivestite con mattoni di laterizio facciavista. Stato manutentivo : buono ;

- *Pavimentazione esterna*: è realizzata con massetti autobloccanti di cls. di cemento nelle aree private del piano terra; la parte prevista per il giardino è, al momento, mantenuta a prato. Stato manutentivo: buono.

- *Muri d'ambito del cortile*: l'area privata e i cortile di pertinenza delle altre unità immobiliari dell'edificio sono chiusi da una recinzione in ferro fissata a murature portanti di cls. di cemento armato rivestite in parte con laterizi facciavista . Stato manutentivo: buono.

- *Pavimentazione interna appartamento*: risulta realizzata con piastrelle ceramiche di discreta qualità e grande dimensione nelle camere (40x40 cm); con piastrelle di ceramica nel servizio igienico (30x30 cm). Stato manutentivo: buono.

- *Rivestimento interno*: è realizzato, in generale, con intonaco civile e tinteggiatura; con piastrelle ceramiche di discreta qualità nel locale di servizio igienico e nella cucina. Stato manutentivo: discreto.

- *Altre pavimentazioni*: i gradini della scala sono realizzati con materiale lapidei di colore chiaro (serizzo grigio); con piastrelle di ceramica nei ballatoi della scala, nel terrazzo e nel balcone a sbalzo (20x20 cm). Stato manutentivo: buono.

- *Strutture*: le strutture portanti verticali sono realizzate con murature di

mattoni di laterizio forizzato; le strutture orizzontali sono realizzate: con solai armati in laterocemento ; le fondazioni sono realizzate: in calcestruzzo di cemento armato; scala esterna, ballatoi e balcone sono realizzate: in calcestruzzo di cemento armato con ringhiere in ferro. Stato manutentivo: buono.

Le componenti impiantistiche risultano costituite da:

- Impianto *elettrico, videocitofonico, telefonico e televisivo*: alimentati in origine ad una tensione è di 220V, sono realizzati sottotraccia e con presenza di antenna tradizionale. Gli impianti presentano dotazioni discrete, adeguate all'impiego previsto; non sono stati, tuttavia, verificati funzionalmente.

- Impianto *di riscaldamento a pavimento*: l'acqua calda viene alimentata mediante un generatore termico autonomo a gas collocato esternamente sul terrazzo in prossimità del locale di sottotetto; l'impianto, che non è stato verificato funzionalmente, non è provvisto di libretto d'impianto e di certificato energetico APE.

- Impianto *gas metano*: l'impianto, che alimenta il generatore termico ed il fornello di cucina, non è stato verificato funzionalmente; il contatore è installato sulla recinzione.

- Impianto *idrico sanitario*: risulta realizzato sottotraccia per l'erogazione di acqua calda e fredda.

Gli impianti risultano indistintamente in discrete condizioni di manutenzione.

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
locali appartamento	67,00	x	100 %	=	67,00
sottotetto	13,00	x	50 %	=	6,50
balcone	5,00	x	30 %	=	1,50
terrazzo	22,00	x	30 %	=	6,60
area cortilizia	40,00	x	2 %	=	0,80
area cortilizia	70,00	x	10 %	=	7,00
Totale:	217,00				89,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'immobile considerato dalla stima è usato, ma realizzato di recente nell'anno 2013 e in buone condizioni di manutenzione; in particolare, è condotto in affitto con contratto rinnovato per una volta. Esso si affaccia per tre dei quattro lati verso l'esterno con la parete principale in affaccio alla via Papa Giovanni XXIII ubicata nelle vicinanze del centro storico del capoluogo. Sebbene l'immobile presenti dimensioni abbastanza limitate, rispetto agli standard usali, risulta provvisto di un'ampia area privata esterna

utilizzabile sia come giardino e sia come posto macchina. L'accesso al piano primo è reso possibile da una scala esterna, senza ascensore.

Alla luce dell'andamento odierno del mercato immobiliare si stima che l'immobile, nello stato attuale, abbia un valore di 1750 €/al mq. Considerata la superficie commerciale arrotondata di 90 mq, si calcola che il valore dell'immobile sia di 157.500,00 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	157.500,00
-----------------	------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 157.500,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 157.500,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato risulta quello di "stima a corpo", attuato attraverso un'analisi dei prezzi riscontrati sul mercato per beni di tipo analogo, attingendo ai valori di scambio verificati presso gli operatori di mercato, alle perizie di valutazioni delle unità immobiliari e dei valori minimi di riferimento ai fini ICI/IMU.

Dall'analisi dei suddetti valori e della consistenza dell'immobile, sono state effettuate le opportune aggiunte e/o detrazioni in ragione delle caratteristiche intrinseche e estrinseche dell' immobile che possono risultare discriminanti e, in generale, del livello di appetibilità del bene nel mercato della zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Comune di Cortemaggiore, tecnici del settore immobiliare operanti nel territorio.

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	89,40	0,00	157.500,00	157.500,00
				157.500,00 €	157.500,00 €

Riduzione del **4%** per lo stato di occupazione: **€. 6.300,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 150.900,00**

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: **€. 15.090,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 10,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 135.800,00**

data 23/06/2025

il tecnico incaricato
ing. Roberto Skabic