



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

42/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Carlo Camnasio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/10/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Daniele Conforti

CF:CNFDNL83P05F712B

con studio in ARDENNO (SO) Via Libertà n. 22

telefono: 3281377089

fax: 1782725997

email: daniele.conforti@stgcd.it

PEC: daniele.conforti@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 42/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

1A appartamento a POSTALESIO Via Spinedi 18/G, della superficie commerciale di **76,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare residenziale termoautonoma (appartamento - fabbricato in linea) sita in complesso condominiale e sviluppata su n. 2 piani fuori terra con relativa area di pertinenza e box di pertinenza posto al piano seminterrato in autorimessa collettiva (box distinto al fg. 12 mapp.le 435 sub. 20). Piano terreno costituito da bago, monolocale e piccola cucina, al piano secondo è insito sottotetto (utilizzato come camera) bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 435 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Spinedi n. SN, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/09/2010 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 117235 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8704.1/2010 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 04/10/2010
Coerenze: NORD: mapp. 291 e mapp. 435 sub. 38 - EST: mapp.435 sub. 1 e sub. 38 - SUD: mapp.435 sub. 1 - OVEST: mapp.435 sub. 15

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 2010.

1B box singolo a POSTALESIO Via Spinedi 18/G, della superficie commerciale di **39,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box con relativa cantina di servizio a pertinenza di u.i. residenziale (fg. 12 mapp.le 435 sub. 13) sita al piano seminterrato in autorimessa collettiva in complesso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 432 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 32 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Spinedi n. SN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/09/2010 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 117235 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8704.1/2010 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 04/10/2010
Coerenze: NORD: mapp. 435 sub. 14-15 - EST: mapp.435 sub. 1 - SUD: mapp.435 sub. 21-23 - OVEST: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	115,81 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:	€. 113.714,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 113.700,00
Data di conclusione della relazione:	22/10/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 31/03/2025, con scadenza il 31/03/2029, registrato il 31/03/2025 a Sondrio ai nn. 1113 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data successiva al pignoramento o la sentenza di liquidazione giudiziale), con l'importo dichiarato di 5400/anno.

Il contratto di locazione riguarda unicamente il Corpo 1A - Appartamento distinto catastalmente al fg. 12 particella 435 sub. 13 e non il box pertinenziale al sub. 20 - Vedi allegato C alla perizia.

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** attiva, iscritta il 04/10/2010 a SONDRIO ai nn. 11292/1746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a Intero lotto 1

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 14/06/2021 a SONDRIO ai nn. 7754/795, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 25599.07.

Importo capitale: 18093.73.

La formalità è riferita solamente a Intero lotto 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, trascritta il 09/07/2024 a SONDRIO ai nn. 8549/7172, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a Intero lotto 1

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

RESTRIZIONE DI BENI, trascritta il 07/10/2010 a SONDRIO ai nn. 11447/877, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA .

La formalità è riferita solamente a Intero lotto 1

RESTRIZIONE DI BENI, trascritta il 07/10/2010 a SONDRIO ai nn. 11447/878, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA .

La formalità è riferita solamente a Intero lotto 1

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 100,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Per quanto riguardano le spese condominiali dell'unità immobiliare, il presente condominio ha tra le spese ?sse riparte fra le unità immobiliari solo la fornitura di corrente elettrica alle parti comuni ed il controllo annuale degli estintori quando necessario. L'amministratore condominiale comunica che tali si aggirano tra gli 80 ed i 100 euro l'anno.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 30/09/2010), con atto stipulato il 30/09/2010 a firma di NOTAIO CEDERNA FRANCO ai nn. 117235/24264 di repertorio, trascritto il 04/10/2010 a SONDRIO ai nn. 11291/8704

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) (fino al 29/05/2006), registrato il 22/07/1977 a Sondrio ai nn. 498/98.

Il titolo è riferito solamente a Ex particelle (298,299,433,430 e altre) dalle quali è stato costituito il map. 435 sub. 13 e sub. 20.

DENUNZIA (NEI PASSAGGI PER CAUSA DI MORTE) del 27/03/1983 - UR Sede SONDRIO (SO) Registrazione Volume 498 n. 89 registrato in data 22/07/1977 - Voltura n. 42283 in atti dal 08/02/1988

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 29/05/2006 fino al 30/09/2010), con atto stipulato il 29/05/2006 a firma di SCHIANTARELLI GIANDOMENICO ai nn. 98598 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a Ex particelle (298,299,433,430 e altre) dalle quali è stato costituito il map. 435 sub. 13 e sub. 20.

Atto del 29/05/2006 Pubblico ufficiale SCHIANTARELLI GIANDOMENICO Sede TIRANO (SO) Repertorio n. 98598 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 6175.1/2006 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 05/06/2006

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Non è stato rilevato attestato di prestazione energetica APE per quanto riguarda l'appartamento fg. 12 map. 435 sub. 13 anche se indicato come presente in contratto di locazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **17/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Realizzazione complesso residenziale plurifamiliare, presentata il 27/05/2006 con il n. 1286 di protocollo, rilasciata il 03/08/2006 con il n. 1928 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Intero complesso condominiale

SCIA prevenzione incendi N. **24125/2006** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Prevenzione incendi, presentata il 11/07/2019 con il n. 7101 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito residenziale consolidato 2 per circa il 99% e in Ambiti di interesse pubblico per circa l'1% . Norme tecniche di attuazione ed indici:

(VINCOLI: in zona Fattibilità geologica classe 2 per tutta la sua superficie, in zona Limite centro abitato delibera GM 154/93 per tutta la sua superficie).

Vedi CDU allegato E alla perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tavolato anti wc al piano primo sottotetto e chiusura di porzione apertura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €.516,00
- Spese tecniche: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg
Questa situazione è riferita solamente a Corpo 1A

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di tavolato anti wc al piano primo sottotetto e chiusura di porzione apertura.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Variazione catastale.

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Diritti catastali: €.70,00
- Spese tecniche: €.450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg
Questa situazione è riferita solamente a Corpo 1A

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN POSTALESIO VIA SPINEDI 18/G

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 1A

appartamento a POSTALESIO Via Spinedi 18/G, della superficie commerciale di **76,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Unità immobiliare residenziale termoautonoma (appartamento - fabbricato in linea) sita in complesso condominiale e sviluppata su n. 2 piani fuori terra con relativa area di pertinenza e box di pertinenza posto al piano seminterrato in autorimessa collettiva (box distinto al fg. 12 mapp.le 435 sub. 20). Piano terreno costituito da bago, monolocale e piccola cucina, al piano secondo è insito sottotetto (utilizzato come camera) bagno e ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di 2.70 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 435 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: Via Spinedi n. SN, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/09/2010 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 117235 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8704.1/2010 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 04/10/2010
Coerenze: NORD: mapp. 291 e mapp. 435 sub. 38 - EST: mapp. 435 sub. 1 e sub. 38 - SUD: mapp. 435 sub. 1 - OVEST: mapp. 435 sub. 15

L'intero edificio sviluppa 2 piani, . Immobile costruito nel 2010.



Fronte sud-est



Fronte nord con giardino

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. 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:

al di sopra della media



livello di piano:

nella media



stato di manutenzione:

buono



luminosità:

al di sopra della media



qualità degli impianti:

al di sopra della media



qualità dei servizi:

al di sopra della media



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Unità immobiliare residenziale termoautonoma (appartamento - fabbricato in linea) sita in complesso condominiale e sviluppata su n. 2 piani fuori terra con relativa area di pertinenza e box di pertinenza posto al piano seminterrato in autorimessa collettiva (box distinto al fg. 12 mapp.le 435 sub. 20). Piano terreno costituito da bago, monolocale e piccola cucina, al piano secondo è insito sottotetto (utilizzato come camera) bagno e ripostiglio. Costituita da finiture di medio pregio con serramenti in PVC con vetro doppia camera e pavimento in legno. Non è presente attestato di prestazione energetica.



Monolocale PT



Monolocale PT + Cucina



Sottotetto P1



Monolocale PT



WC P1



Bagno PT

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
PT - Monolocale	33,78	x	100 %	=	33,78
PT - Cucina	5,57	x	100 %	=	5,57
PT - Ingresso	2,29	x	100 %	=	2,29
PT - Bagno	5,28	x	100 %	=	5,28
PT - Area di pertinenza nord	40,10	x	15 %	=	6,02
PT Area di pertinenza sud-est	49,00	x	15 %	=	7,35
P1 - Sottotetto	35,61	x	35 %	=	12,46
P1 - Ripostiglio	5,70	x	35 %	=	2,00
P1 - Wc	2,30	x	35 %	=	0,81
P1 - Anti - Wc	3,30	x	35 %	=	1,16
Totale:	182,93				76,70



Planimetria con raffronto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/10/2025
Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
Descrizione: Villa Bifamigliare
Indirizzo: Via S. Giorgio n. 24
Superfici principali e secondarie: 309
Superfici accessorie:
Prezzo: 229.000,00 pari a 741,10 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 16/10/2025
Fonte di informazione: Annuncio immobiliare
Descrizione: Bilocale
Indirizzo: Via Simonini
Superfici principali e secondarie: 43
Superfici accessorie:
Prezzo: 39.000,00 pari a 906,98 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate (01/01/2025)
Valore minimo: 1.150,00
Valore massimo: 1.400,00
Note: Abitazioni civili: stato Ottimo - Via Spinedi

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di immobili che circa si avvicinano per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo del fabbricato, la possibilità e semplicità di accesso, la presenza di servizi nonché caratteristiche di finitura e potenzialità di sviluppo del lotto, la valutazione di tali elementi possono apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Il parametro preso in considerazione per lo sviluppo della valutazione è il mq commerciale corretto dai relativi coefficienti di incidenza in base alla tipologia di vano ed entità da stimare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 76,70 x 1.200,00 = **92.040,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-40,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 92.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 92.000,00

BENI IN POSTALESIO VIA SPINEDI 18/G

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO 1B

box singolo a POSTALESIO Via Spinedi 18/G, della superficie commerciale di **39,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box con relativa cantina di servizio a pertinenza di u.i. residenziale (fg. 12 mapp.le 435 sub. 13) sita al piano seminterrato in autorimessa collettiva in complesso condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 3.60 m. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 432 sub. 20 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 32 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: Via Spinedi n. SN, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 30/09/2010 Pubblico ufficiale CEDERNA FRANCO Sede SONDRIO (SO) Repertorio n. 117235 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 8704.1/2010 Reparto PI di SONDRIO in atti dal 04/10/2010
Coerenze: NORD: mapp. 435 sub. 14-15 - EST: mapp.435 sub. 1 - SUD: mapp.435 sub. 21-23 - OVEST: terrapieno

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 2010.



Esterni box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

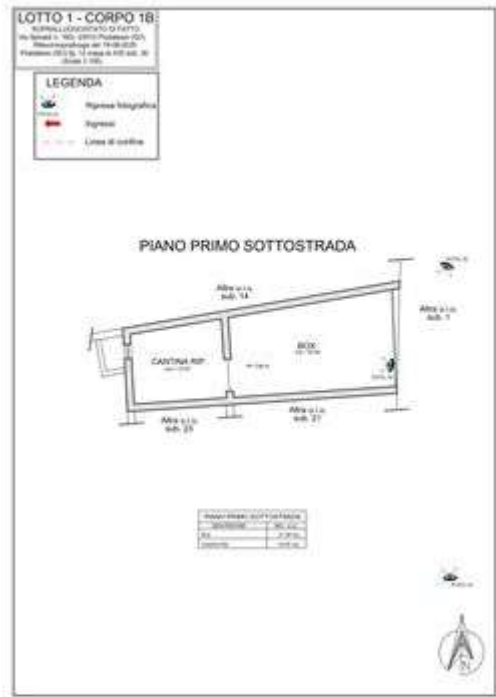
Box con relativa cantina di servizio a pertinenza di u.i. residenziale (fg. 12 mapp.le 435 sub. 13) sita al piano seminterrato in autorimessa collettiva in complesso condominiale con setti in cemento armato e pavimentazione industriale.



Box

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
S1 - Box	31,08	x	100 %	=	31,08
S1 - Cantina - rip.	16,05	x	50 %	=	8,03
Totale:	47,13				39,10



Planimetria di rilievo

VALUTAZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle entrate (01/01/2025)

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 850,00

Note: Box: stato Normale - Via Spinedi

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata tramite accurate indagini di mercato, attraverso le quali si è cercato di conoscere i prezzi che normalmente sono praticati nelle libere contrattazioni di compravendita, a quei tipi di immobili che circa si avvicinano per le loro caratteristiche urbanistiche e di posizione, a quello che si deve valutare, inoltre è stato considerato l'aspetto manutentivo del fabbricato, la possibilità e semplicità di accesso, la presenza di servizi nonché caratteristiche di finitura e potenzialità di sviluppo del lotto, la valutazione di tali elementi possono apportare un incremento o un decremento del valore attuale medio rilevato. Il parametro preso in considerazione per lo sviluppo della valutazione è il mq commerciale corretto dai relativi coefficienti di incidenza in base alla tipologia di vano ed entità da stimare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,10 x 600,00 = **23.460,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Arrotondamento	-10,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 23.450,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 23.450,00**

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 Postalesio, agenzie: Provincia di Sondrio, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle entrate, ed inoltre: Annunci immobiliari

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
1A	appartamento	76,70	0,00	92.000,00	92.000,00
1B	box singolo	39,10	0,00	23.450,00	23.450,00
				115.450,00 €	115.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.736,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.714,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria: **€. 0,00**

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

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

Arrotondamento del valore finale: **€. 14,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 113.700,00**