

TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2019

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SONDRIO VIA S. CAMILLO DE LELLIS 2, della superficie commerciale di 314,25 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-4, scala SCALA A, ha un'altezza interna di VARIE. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 337 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 1.022,58 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO N. 18/A, piano: 4, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: INTERO MAPP. 337 (da nord in senso orario): strada comunale Via Lusardi, strada comunale Via S. Camillo De Lellis, mapp. 358, 33, 426
- foglio 35 particella 337 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 43 mq, rendita 104,38 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO N. 18/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: INTERO MAPP. 337 (da nord in senso orario): strada comunale Via Lusardi, strada comunale Via S. Camillo De Lellis, mapp. 358, 33, 426
- foglio 35 particella 337 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO N. 18/A, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: INTERO MAPP. 337 (da nord in senso orario): strada comunale Via Lusardi, strada comunale Via S. Camillo De Lellis, mapp. 358, 33, 426

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	314,25 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:	€. 408.525,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 402.929,75
Data della valutazione:	18/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili risultano occupati da *** DATO OSCURATO *** con contratto di COMODATO D'USO GRATUITO, stipulato il 11/02/2008, con durata indeterminata, registrato il 03/03/2008 a Sondrio ai nn. 525 Vol. 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento) - (vedi allegato).



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come indicato sulla Relazione Notarile del Dott. Giorgio Pozzoli, il terreno sul quale è stato realizzato il fabbricato in Sondrio distinto a Fg. 35 mapp. 337 è stato oggetto:

- del Piano di Lottizzazione di cui alla scrittura privata autenticata dal Dott. Amedeo Leone, già Notaio in Sondrio, in data 4,5 e 30 aprile 1990 e 4 maggio 1990 coi repertori numeri 144411-144432-144901-144948-145004, registrata a Sondrio in data 18/05/1990 al n. 261 serie 2 e trascritta a Sondrio in data 29/05/1990 ai nn. 5041/4090;

- del vincolo non edificandi a favore del Comune di Sondrio di cui alla scrittura privata autenticata dal dott. Amedeo Leone, già Notaio in Sondrio, in data 05/04 e 04/05 1990 rep. Nn. 144433-145005, registrata a Sondrio in data 18/05/1990 al n. 262 serie 2 e trascritta a Sondrio in data 29/05/1990 ai nn. 5042/4091.

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudiziali:* Nessuna.

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:* Nessuna.

4.1.3. *Atti di avvenimento urbanistico:* Nessuno.

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/05/2010 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 144542/10835 di repertorio, iscritta il 06/05/2010 a Sondrio ai nn. 5359/817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 4.250.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 GIORNO.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 35 mapp. 337 subb. 37-59-77 (oltre al altri immobili)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/10/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Sondrio ai nn. 868 di repertorio, trascritta il 12/11/2019 a Sondrio ai nn. 12599/10110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI CHIURO: Fg. 27 mapp. 78 (oltre ad altri immobili)

4.2.3. *Altre trascrizioni:* Nessuna.

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso:* Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinario 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:

€. 5.595,25

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/12/2004), con atto stipulato il 02/12/2004 a firma di Notaio Paolo Papa di Sondrio ai nn. 10816/4673 di repertorio, trascritto il 24/12/2004 a Sondrio ai nn. 17194/13608.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 35 mapp. 337 subb. 37-59-77

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1-1, in forza di atto di compravendita (dal 26/02/1993 fino al 02/12/2004), con atto stipulato il 26/02/1993 a firma di Notaio Francesco Surace di Sondrio ai nn. 97714-97880 di repertorio, trascritto il 24/03/1993 a Sondrio ai nn. 2718/2317.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 35 mapp. 337 subb. 37-59-77

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. 48/C e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE NUOVO EDIFICIO AD USO RESIDENZIALE , presentata il 06/04/1989, rilasciata il 07/05/1990 con il n. 48/C prot. 4707/89 di protocollo, agibilità del 02/07/2004 con il n. 21588 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 35 mapp. 337 subb. 37-59-77

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta conforme.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta conforme.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta conforme.

L'immobile risulta conforme.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SONDRIO VIA S. CAMILLO DE LELLIS 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO VIA S. CAMILLO DE LELLIS 2, della superficie commerciale di **314,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-4, scala SCALA A, ha un'altezza interna di VARIE. Identificazione catastale:

- foglio 35 particella 337 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 11 vani, rendita 1.022,58 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO N. 18/A, piano: 4 , intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: INTERO MAPP. 337 (da nord in senso orario): strada comunale Via Lusardi, strada comunale Via S. Camillo De Lellis, mapp. 358, 33, 426
- foglio 35 particella 337 sub. 59 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 43 mq, rendita 104,38 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO N. 18/A, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: INTERO MAPP. 337 (da nord in senso orario): strada comunale Via Lusardi, strada comunale Via S. Camillo De Lellis, mapp. 358, 33, 426
- foglio 35 particella 337 sub. 77 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 8 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO N. 18/A, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: INTERO MAPP. 337 (da nord in senso orario): strada comunale Via Lusardi, strada comunale Via S. Camillo De Lellis, mapp. 358, 33, 426

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe sono residenziali. 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:

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento con box e cantina ubicati in stabile denominato Condominio "Residenza Bertini" in Via S. Camillo De Lellis n. 2 a Sondrio. L'edificio si trova in una zona di buon livello, ben servita e ben esposta. L'appartamento si trova a piano quarto (attico) ed è composto da: disimpegno/ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, n. 4 bagni, n. 5 camere e n. 3 balconi. A piano interrato si trovano il box e la cantina. L'appartamento è in buono stato di manutenzione. I serramenti sono in legno. I pavimenti sono in legno e piastrelle in svariati formati. Il riscaldamento è termoautonomo a gas metano con radiatori tradizionali. Il tetto è in calcestruzzo armato con manto in pioda della Valmalenco.

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
PIANO QUARTO: APPARTAMENTO	255,00 x	100 %	= 255,00
PIANO QUARTO: N. 3 BALCONI	125,00 x	25 %	= 31,25
PIANO INTERRATO: CANTINA	10,00 x	30 %	= 3,00
PIANO INTERRATO: BOX	50,00 x	50 %	= 25,00
Totale:	440,00		314,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 314,25 x 1.300,00 = 408.525,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 408.525,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 408.525,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto, dal perito, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare, in modo da ottenere così il prezzo unitario specifico. Tale prezzo unitario viene moltiplicato per la superficie commerciale andando così a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.



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 Banca dati delle quotazioni immobiliari

DECHIARAZIONE 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):

RISUMMARY VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	314,25	0,00	408.525,00	408.525,00
				408.525,00 €	408.525,00 €

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: €. 408.525,00

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 5.595,25**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 402.929,75



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2019

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SONDRIO VIA DE SIMONI 49, della superficie commerciale di **325,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento con autorimessa in Via De Simoni n. 49 a Sondrio distribuito su tre piani fuori terra. A piano terra è ubicata l'autorimessa con accesso diretto dalla corte interna. A piano primo troviamo l'appartamento composto da soggiorno, cucina, n. 2 ripostigli, 5 bagni, n. 4 camere, ingresso/disimpegno e n. 3 balconi. A piano secondo troviamo un sottotetto non abitabile dove sono ubicate le n. 2 caldaie e gas metano utilizzate per riscaldare e fornire l'acqua calda sanitaria all'unità immobiliare. Il tetto è in legno con manto in tegole di cemento. I serramenti sono in legno e i pavimenti della zona abitativa sono piastrelle di varie tipologie. L'unità si trova in buono stato di manutenzione. I terrazzi necessitano di opere di manutenzione straordinaria sia sulle pavimentazioni che sui parapetti. Da notare che il balcone ubicato a sud non ha il parapetto quindi non è agibile. Le unità immobiliari si trovano in una zona centrale, ben servita e tranquilla.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di VARIE. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 271 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita 64,04 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO DE SIMONI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: INTERO MAPP. 271 (da nord in senso orario): mapp. 264, 272, 274, 266, 311, 432, 358
A dette porzioni competono le quote proporzionali di comproprietà sugli spazi ed enti comuni di cui all'art. 1117 codice civile, dandosi atto che le stesse hanno diritto alle corti distinte al Catasto Terreni a Fg. 33 mapp. 272 e 270.
- foglio 33 particella 271 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 11,5 vani, rendita 683,01 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO DE SIMONI, piano: 1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: INTERO MAPP. 271 (da nord in senso orario): mapp. 264, 272, 274, 266, 311, 432, 358
A dette porzioni competono le quote proporzionali di comproprietà sugli spazi ed enti comuni di cui all'art. 1117 codice civile, dandosi atto che le stesse hanno diritto alle corti distinte al Catasto Terreni a Fg. 33 mapp. 272 e 270.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	325,80 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 358.380,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 358.380,00
Data della valutazione: 18/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio non sono stati rilevati contratti di locazione per gli immobili del Lotto n. 3

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 pregiudizievole: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/05/2010 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 144542/10835 di repertorio, iscritta il 06/05/2010 a Sondrio ai nn. 5359/817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 4.250.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 GIORNO.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 35 mapp. 337 subb. 37-59-77 (oltre ad altri immobili)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/10/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Sondrio ai nn. 868 di repertorio, trascritta il 12/11/2019 a Sondrio ai nn. 12599/10110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI CHIURO: Fg. 27 mapp. 78 (oltre ad altri immobili)

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 insolte 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, con atto stipulato il 02/04/1993 a firma di Notaio Francesco Surace di Sondrio ai nn. 98269 di repertorio, trascritto il 21/04/1993 a Sondrio ai nn. 3678/3082.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 33 mapp. 271 subb. 10-11-12 (ex porzione subb. 4-5)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/12/1993 a firma di Notaio Lucia Balconi di Sondrio ai na. 70196 di repertorio, trascritto il 19/01/1994 a Sondrio ai nn. 612/541.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 33 mapp. 271 subb. 10-11-12 (ex porzione subb. 1-6)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 45/A e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICIO, presentata il 25/01/1994, rilasciata il 20/04/1994 con il n. 45/A prot. 1370 di protocollo, agibilità del 25/10/1995 con il n. 884 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 33 mapp. 271 subb. 1-4-5-6 (ora 10-11-12)

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. 109/C e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE CANTINA INTERRATA E BALCONE ESTERNO FRONTE NORD, presentata il 09/05/1994, rilasciata il 26/07/1994 con il n. 109/C prot. 9000 di protocollo, agibilità del 25/10/1995 con il n. 884 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 33 mapp. 271 subb. 1-4-5-6 (ora 10-11-12)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENTIN SONDRIO VIA DE SIMONI 49

APPARTAMENTO

DICUI AL PUNTO A

appartamento a SONDRIO VIA DE SIMONI 49, della superficie commerciale di **325,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di appartamento con autorimessa in Via De Simoni n. 49 a Sondrio distribuito su tre piani fuori terra. A piano terra è ubicata l'autorimessa con accesso diretto dalla corte interna. A piano primo troviamo l'appartamento composto da soggiorno, cucina, n. 2 ripostigli, 5 bagni, n. 4 camere, ingresso/disimpegno e n. 3 balconi. A piano secondo troviamo un sottotetto non abitabile dove sono ubicate le n. 2 caldaie a gas metano utilizzate per riscaldare e fornire l'acqua calda sanitaria all'unità immobiliare. Il tetto è in legno con manto in tegole di cemento. I serramenti sono in legno e i pavimenti della zona abitativa sono piastrelle di varie tipologie. L'unità si trova in buono stato di manutenzione. I terrazzi necessitano di opere di manutenzione straordinaria sia sulle pavimentazioni che sui parapetti. Da notare che il balcone ubicato a sud non ha il parapetto quindi non è agibile. Le unità immobiliari si trovano in una zona centrale, ben servita e tranquilla.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di VARIE. Identificazione catastale:

- foglio 33 particella 271 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita 64,04 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO DE SIMONI, piano: T, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: INTERO MAPP. 271 (da nord in senso orario): mapp. 264, 272, 274, 266, 311, 432, 358
A dette porzioni competono le quote proporzionali di comproprietà sugli spazi ed enti comuni di cui all'art. 1117 codice civile, dandosi atto che le stesse hanno diritto alle corti distinte al Catasto Terreni a Fg. 33 mapp. 272 e 270.
- foglio 33 particella 271 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 11,5 vani, rendita 683,01 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO DE SIMONI, piano: 1-2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: INTERO MAPP. 271 (da nord in senso orario): mapp. 264, 272, 274, 266, 311, 432, 358
A dette porzioni competono le quote proporzionali di comproprietà sugli spazi ed enti comuni di cui all'art. 1117 codice civile, dandosi atto che le stesse hanno diritto alle corti distinte al Catasto Terreni a Fg. 33 mapp. 272 e 270.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950 ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA



I beni sono ubicati in zona centrale 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
PIANTO TERRA: AUTORIZZAZIONE (sub. 11)	40,00	x 50 %	= 20,00
PIANO TERRA: AREA ESTERNA (sub. 11)	10,00	x 10 %	= 1,00
PIANO PRIMO: APPARTAMENTO (sub. 12)	252,00	x 100 %	= 252,00
PIANO PRIMO: N. 3 BALCONI (sub. 12)	50,00	x 30 %	= 15,00
PIANO SECONDO: SOTTOTETTO NON ABITABILE (sub. 12)	252,00	x 15 %	= 37,80
Totale:	604,00		325,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 325,80 x 1.100,00 = 358.380,00

RIEPILOGO VALORI E PREZZI:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 358.380,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 358.380,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto, dal perito, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare, in modo da ottenere così il prezzo unitario specifico. Tale prezzo unitario viene moltiplicato per la superficie commerciale andando così a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

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 Banca dati delle quotazioni 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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	325,80	0,00	358.380,00	358.380,00
				358.380,00 €	358.380,00 €

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: € 358.380,00

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello € 358.380,00



stato di fatto e di diritto in cui si trova:



TRIBUNALE ORDINARIO - SONDRIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 127/2019

LOTTO 4

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A laboratorio artigianale a SONDRIO VIA DE SIMONI 49, della superficie commerciale di **228,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di laboratorio artigianale con magazzino e soppalco in Via De Simoni a Sondrio. Le unità immobiliari si trovano in discreto stato di manutenzione e l'accesso dalla Via De Simoni avviene tramite la corte interna.

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

- foglio 33 particella 271 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 61 mq, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO DE SIMONI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: INTERO MAPP. 271 (da nord in senso orario): mapp. 264, 272, 274, 266, 311, 432, 358

A dette porzioni competono le quote proporzionali di comproprietà sugli spazi ed enti comuni di cui all'art. 1117 codice civile, dandosi atto che le stesse hanno diritto alle corti distinte al Catasto Terreni a Fg. 33 mapp. 272 e 270.

- foglio 33 particella 273 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 10, consistenza 121 mq, rendita 318,71 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO DE SIMONI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: INTERI MAPP. 273-274 (da nord in senso orario): mapp. 272, 316 (verificare), 265, 266, 271

L'unità è graffiata alla particella Fg. 33 mapp. 274. A dette porzioni competono le quote proporzionali di comproprietà sugli spazi ed enti comuni di cui all'art. 1117 codice civile, dandosi atto che le stesse hanno diritto alle corti distinte al Catasto Terreni a Fg. 33 mapp. 272 e 270.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	228,50 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:	€. 155.950,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 155.950,00
Data della valutazione:	18/01/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:



Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Dalle ricerche eseguite presso l'Agenzia delle Entrate di Sondrio non sono stati rilevati contratti di locazione per gli immobili del Lotto n. 4

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: Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 05/05/2010 a firma di Notaio Lucia Balconi ai nn. 144542/10835 di repertorio, iscritta il 06/05/2010 a Sondrio ai nn. 5359/817, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI APERTURA DI CREDITO.

Importo ipoteca: € 4.250.000,00.

Importo capitale: € 2.500.000,00.

Durata ipoteca: 1 ANNO 6 MESI 1 GIORNO.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 35 mapp. 337 subb. 37-59-77 (oltre ad altri immobili)

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 04/10/2019 a firma di Ufficiale Giudiziario di Sondrio ai nn. 868 di repertorio, trascritta il 12/11/2019 a Sondrio ai nn. 12599/10110, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a COMUNE DI CHIURO: Fg. 27 mapp. 78 (oltre ad altri immobili)

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, con atto stipulato il 08/03/1999 a firma di Notaio Francesco Surace di Sondrio ai nn. 128304 di repertorio, trascritto il 29/03/1999 a Sondrio ai nn. 3502/2849.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 33 mapp. 273 sub. 5 graffato mapp. 274

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 02/04/1993 a firma di Notaio Francesco Surace di Sondrio ai nn. 98269 di repertorio, trascritto il 21/04/1993 a Sondrio ai nn. 3678/3082.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 33 mapp. 271 subb. 10-11-12 (ex porzione subb. 4-5)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/12/1993 a firma di Notaio Lucia Balconi di Sondrio ai nn. 70196 di repertorio, trascritto il 19/01/1994 a Sondrio ai nn. 612/541.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 33 mapp. 271 subb. 10-11-12 (ex porzione subb. 1-6)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 184/C, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di CAMBIO DESTINAZIONE D'USO DA MAGAZZINO/DEPOSITO A LABORATORIO ARTIGIANALE (senza opere), presentata il 28/09/1993, rilasciata il 25/11/1993 con il n. 184/C prot. 17322 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 33 mapp. 273 sub. 5 graffato mapp. 274

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. 45/A e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA EDIFICIO, presentata il 25/01/1994, rilasciata il 20/04/1994 con il n. 45/A prot. 1370 di protocollo, agibilità del 25/10/1995 con il n. 884 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 33 mapp. 271 subb. 1-4-5-6 (ora 10-11-12)

CONCESSIONE DI COSTRUZIONE N. 109/C e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di REALIZZAZIONE CANTINA INTERRATA E BALCONE ESTERNO FRONTE NORD, presentata il 09/05/1994, rilasciata il 26/07/1994 con il n. 109/C prot. 9000 di protocollo, agibilità del 25/10/1995 con il n. 884 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a COMUNE DI SONDRIO: Fg. 33 mapp. 271 subb. 1-4-5-6 (ora 10-11-12)

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA



Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non è stata aggiornata e non è stato inserito il soppalco e la relativa scala di collegamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Reazione e consegna di Variazione Catastale presso Agenzia del Territorio di Sondrio

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE E CONSEGNA DI VARIAZIONE CATASTALE: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

REGOLARIZZAZIONE

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto approvato non rispecchia la situazione reale. La scala di collegamento con il soppalco non è nella posizione autorizzata e il w.c. non è stato realizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Richiesta di Permesso di Costruire in Sanatoria presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Sondrio

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

Costi di regolarizzazione:

- REDAZIONE E CONSEGNA DI PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 MESI

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SONDRIO VIA DE SIMONI 49

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SONDRIO VIA DE SIMONI 49, della superficie commerciale di **228,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di laboratorio artigianale con magazzino e soppalco in Via De Simoni a Sondrio. Le unità immobiliari si trovano in discreto stato di manutenzione e l'accesso dalla Via De Simoni avviene tramite la corte interna.

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

- foglio 33 particella 271 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 6, consistenza 61 mq, rendita 78,76 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO DE SIMONI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: INTERO MAPP. 271 (da nord in senso orario): mapp. 264, 272, 274, 266, 311, 432, 358
A dette porzioni competono le quote proporzionali di comproprietà sugli spazi ed enti comuni di cui all'art. 1117 codice civile, dandosi atto che le stesse hanno diritto alle corti distinte al Catasto Terreni a Fg. 33 mapp. 272 e 270.
- foglio 33 particella 273 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 10, consistenza 121 mq, rendita 318,71 Euro, indirizzo catastale: VIA ALBERTO DE SIMONI, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***



Coerenze: INTERI MAPP. 273-274 (da nord in senso orario): mapp. 272, 316 (verificare), 265, 266, 271

L'unità è graffiata alla particella Fg. 33 mapp. 274. A dette porzioni competono le quote proporzionali di comproprietà sugli spazi ed enti comuni di cui all'art. 1117 codice civile, dandosi atto che le stesse hanno diritto alle corti distinte al Catasto Terreni a Fg. 33 mapp. 272 e 270.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale 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.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★★★★★★★★★★
esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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
PIANO TERRA: MAGAZZINO/RIPOSTIGLIO (mapp. 271 sub. 10)	73,00	x 100 %	= 73,00
PIANO TERRA: AREA ESTERNA (mapp. 271 sub. 10)	30,00	x 10 %	= 3,00
PIANO TERRA: LABORATORIO ARTIGIANALE (mapp. 273 sub. 5 graffiato mapp. 274)	125,00	x 100 %	= 125,00
PIANO PRIMO: SOPPALCO (mapp. 273 sub. 5 graffiato mapp. 274)	55,00	x 50 %	= 27,50
Totale:	283,00		228,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 228,50 x 700,00 = 159.950,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 159.950,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 159.950,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima adottato e ritenuto il più idoneo nel caso in esame è quello così detto "sintetico comparativo". Tale metodo individua, tramite una ricerca di mercato, i prezzi medi praticati nella zona di ubicazione degli immobili da stimare; il prezzo medio così individuato viene parametrato e corretto, dal perito, in base alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dell'immobile da valutare, in modo da ottenere così il prezzo unitario specifico. Tale prezzo unitario viene moltiplicato per la superficie commerciale andando così a definire il più probabile valore di mercato dei beni oggetto di perizia.

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 Banca dati delle quotazioni 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 DEL CORPO:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	laboratorio artigianale	228,50	0,00	159.950,00	159.950,00
				159.950,00 €	159.950,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 155.950,00

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 155.950,00

data 18/01/2021

il tecnico incaricato
Geom. GIORGIO BERALDO

