



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

35/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI PIACENZA SOCIETA' COOPERATIVA PER AZIONI ENUNCIABILE ANCHE BANCA
DI PIACENZA SOC.COOP. PER AZIONI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

ANTONINO FAZIO

CUSTODE:

SILVIA CONTARDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANNALISA TINELLI

CF:TNLNLS73P67G535R

con studio in PIACENZA (PC) via Romagnosi 57

telefono: 0523320196

email: annalisa@architettoannalisinelli.it

PEC: annalisa.tinelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 35/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a PIACENZA VIA GIUSEPPE NATALI 2, della superficie commerciale di **102,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al Primo Piano con annessa cantina posta al Piano Primo Sottostrada. E' ubicato nella "Palazzina A" del complesso condominiale denominato "Condominio Le Palazzine", il fabbricato è strutturato su quattro piani, uno interrato e tre fuori terra. Ha struttura portante in elevazione in cemento armato fino al solaio del Piano Rialzato, i piani superiori in muratura di laterizio; i solai sono in latero-cemento; le facciate esterne sono state ultimamente oggetto di intervento di riqualificazione energetica e di conseguenza rivestite con cappotto termico tinteggiato; i balconi del condominio hanno il parapetto in muratura di cemento armato; il tetto è a due falde, la lattoneria in lamiera preverniciata color marrone. L'accesso all'appartamento e alla cantina avviene da vano scala comune il cui ingresso è su vialetto comune da via G. Natali 2. Detto vano scala è dotato di vetrata in alluminio anodizzato e porta d'ingresso principale a un'anta, rivestimento delle scale e dei pianerottoli in granito, pareti tinteggiate in idropittura lavabile, ringhiera in ferro verniciato con corrimano in legno. Non c'è ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 536 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE NATALI, piano: S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: area comune su tre lati, vano scala condominiale, proprietà aventi causa dalla società "Nettuno s.r.l."

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

A.1 cantina.

A1 box singolo a PIACENZA VIA GIUSEPPE NATALI 2, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'Autorimessa si trova al Piano Primo Sottostrada, Il corsello d'accesso è coperto e di facile accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 536 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq, rendita 118,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE NATALI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: parti comuni su più lati, proprietà aventi causa dalla società "Nettuno s.r.l."

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,75 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 113.382,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 90.000,00
Data della valutazione:	28/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Risulta altresì occupato anche dalla Società "D&G INGREDIENTI SRLS" di proprietà dello stesso debitore e dalla Signora ██████████, infatti risultano attivi n.3 contratti di affitto in corso di validità:

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2933 SERIE 3T stipulato il 23/03/2020 e registrato a Piacenza il 21/04/2020 (Locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo - cod. cat. G535 - foglio 46 - p.lla 536 - sub. 21) ;

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2879 SERIE 3T stipulato il 21/03/2020 e registrato a Piacenza il 21/03/2024 (Locazione di immobile ad uso abitativo - cod. cat. G535 - foglio 46 - p.lla 536 - sub. 6) ;

CONTRATTO DI LOCAZIONE N. 2938 SERIE 3T stipulato il 22/03/2020 e registrato a Piacenza il 21/04/2020 (Locazione di immobile ad uso diverso dall'abitativo - cod. cat. G535 - foglio 46 - p.lla 536 - sub. 6).

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, stipulata il 04/06/2004 a firma di Notaio FIENGO MARIAROSA ai nn. 48734/7220 di repertorio, iscritta il 10/06/2004 a PIACENZA ai nn. 8999/1777, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 246.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a PIACENZA - Fg. 46 - P.lla 536 - sub. 6 e sub. 21

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/06/2021 a PIACENZA ai nn. 8668/6455, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita solamente a PIACENZA - Fg. 46 - P.lla 536 - sub. 6 e sub. 21

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:	€ 628,78
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 628,78
Millesimi condominiali:	85
Ulteriori avvertenze:	

Il trasferimento dell'immobile non è assoggettato al pagamento dell'I.V.A. da parte dell'aggiudicatario, non trattandosi di bene strumentale all'esercizio dell'attività compiuta dall'esecutato.

Il condominio è gestito dall'Amministratore geom. Marco Boselli - tel. 0523/335339.

Si segnala, per quanto concerne la congruità dei due canoni d'affitto dei contratti di locazione dell'appartamento, stipulati in data antecedente al pignoramento (citati al punto 3 della presente perizia), che il canone pattuito NON è congruo e di conseguenza NON idoneo a garantire una rendita adeguata al valore dell'immobile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 04/06/2004), con atto stipulato il 04/06/2004 a firma di Notaio FIENGO MARIAROSA ai nn. 48733/7219 di repertorio, registrato il 14/06/2004 a PIACENZA ai nn. 6366.1/2004, trascritto il 10/06/2004 a PIACENZA ai nn. 8998/6366.

Il titolo è riferito solamente a PIACENZA - Fg. 46 - P.la 536 - sub. 6 e sub. 21

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA (dal 21/03/1992 fino al 04/06/2004), con atto stipulato il 21/03/1992 a firma di Notaio TOSCANI MASSIMO ai nn. 84892 di repertorio.

Il titolo è riferito solamente a PIACENZA - Fg. 46 - P.la 536 - sub. 6 e sub. 21

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **1110/1990** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE RESIDENZIALE, presentata il 28/03/1990, rilasciata il 23/07/1990 con il n. 1110/1990 di protocollo, agibilità del 01/01/1992 con il n. 1577/1992 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a PIACENZA - Fg. 46 - P.la 536 - sub. 6 e sub. 21

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

RUE vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 6 del 10/03/2014, l'immobile ricade in zona TESSUTO A BASSA DENSITA'. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 75. Il titolo è riferito

solamente al PIACENZA - Fg. 46 - P.Ila 536 - sub. 6 e sub. 21

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a PIACENZA - Fg. 46 - P.Ila 536 - sub. 6 e sub. 21

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a PIACENZA - Fg. 46 - P.Ila 536 - sub. 6 e sub. 21

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a PIACENZA - Fg. 46 - P.Ila 536 - sub. 6 e sub. 21

BENI IN PIACENZA VIA GIUSEPPE NATALI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a PIACENZA VIA GIUSEPPE NATALI 2, della superficie commerciale di **102,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in oggetto è un appartamento posto al Primo Piano con annessa cantina posta al Piano Primo Sottostrada. E' ubicato nella "Palazzina A" del complesso condominiale denominato "Condominio Le Palazzine", il fabbricato è strutturato su quattro piani, uno interrato e tre fuori terra. Ha struttura portante in elevazione in cemento armato fino al solaio del Piano Rialzato, i piani superiori in muratura di laterizio; i solai sono in latero-cemento; le facciate esterne sono state ultimamente oggetto di intervento di riqualificazione energetica e di conseguenza rivestite con cappotto termico tinteggiato; i balconi del condominio hanno il parapetto in muratura di cemento armato; il tetto è a due falde, la lattoneria in lamiera preverniciata color marrone. L'accesso all'appartamento e alla cantina avviene da vano scala comune il cui ingresso è su vialetto comune da via G. Natali 2. Detto vano scala è dotato di vetrata in alluminio anodizzato e porta d'ingresso principale a un'anta, rivestimento delle scale e dei pianerottoli in granito, pareti tinteggiate in idropittura lavabile, ringhiera in ferro verniciato con corrimano in legno. Non c'è ascensore.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 536 sub. 6 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE NATALI, piano:

farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 500 mt	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è composto da: cucina, tre camere, due bagni, disimpegno e due balconi. La porta d'ingresso è blindata con pannello in legno e soglia in granito. I pavimenti del soggiorno, cucina e disimpegno della zona notte e bagni sono in ceramica, mentre nelle camere da letto abbiamo il parquet; i rivestimenti dei bagni e della cucina sono in ceramica; le pareti interne sono intonacate e tinteggiate; le porte interne sono in legno tamburato con impiallacciatura color marrone; i serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati di zanzariera, inferriate in acciaio e tapparelle in PVC (queste prossimamente saranno sostituite). L'immobile è riscaldato con impianto autonomo a radiatori con generatore di calore a condensazione (installato recentemente) alimentato da gas metano di rete; l'impianto di raffrescamento è costituito da due macchine esterne con relativi split. Sempre con l'intervento di riqualificazione energetica verranno sostituite anche le tende parasole. La cantina di pertinenza che si trova al Piano Seminterrato è pavimentata in battuto di cemento liscio, le pareti sono tinteggiate e la porta d'ingresso è in metallo.

L'unità immobiliare si trova in buono stato di manutenzione e non necessita di alcun intervento di manutenzione straordinaria.



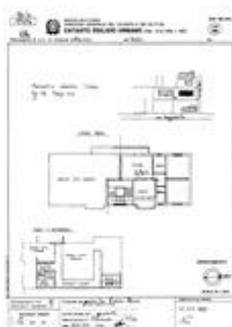


CONSISTENZA:

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
Appartamento	100,00	x	100 %	=	100,00
balconi	11,00	x	25 %	=	2,75
Totale:	111,00				102,75

**ACCESSORI:****cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	8,00	x	20 %	=	1,60
Totale:	8,00				1,60

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: 22/09/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento

Indirizzo: Veggioletta

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.529,41 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 22/09/2022

Fonte di informazione: Amministratore di Condominio

Descrizione: Appartamento

Indirizzo: Via Giovanni Natali

Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie: 8
 Prezzo: 115.000,00 pari a 1.064,81 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

pubblicazioni OMI (22/09/2022)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.250,00

amministratore di condominio (22/09/2022)

Valore minimo: 955,00

Valore massimo: 955,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore del bene immobile si ritiene che il procedimento di stima più consono sia quello sintetico comparativo, reputando che la via diretta sia la più obiettiva ed immediata consentendo un preciso riscontro con il mercato. Si fa inoltre riferimento all'osservatorio del Mercato Immobiliare (OMI) dell'Agenzia delle Entrate, prendendo in considerazione il valore di mercato attribuito alle abitazioni di tipo civile in normale stato conservativo. Concludendo il valore attribuito all'unità immobiliare è di 950,00 Euro/mq. Nella valutazione la sottoscritta ha tenuto conto di tutto quanto sopra descritto ed in particolare dello stato manutentivo e delle recenti migliorie (riqualificazione energetica) apportate al fabbricato in cui si trova l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,75	x	950,00	=	97.612,50
Valore superficie accessori:	1,60	x	950,00	=	1.520,00
					99.132,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 99.132,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 99.132,50**

BENI IN PIACENZA VIA GIUSEPPE NATALI 2

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A1

box singolo a PIACENZA VIA GIUSEPPE NATALI 2, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' Autorimessa si trova al Piano Primo Sottostrada, Il corsello d'accesso è coperto e di facile accesso.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 46 particella 536 sub. 21 (catasto fabbricati), zona censuaria 2, categoria C/6, classe 7, consistenza 26 mq, rendita 118,17 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE NATALI, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 Coerenze: parti comuni su più lati, proprietà aventi causa dalla società "Nettuno s.r.l."

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



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- parco giochi
- palestra



negozi al dettaglio

buono 

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 mt

eccellente 

ferrovia distante 5 km

eccellente 

autostrada distante 1 km

buono 

tangenziale distante 500 mt

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

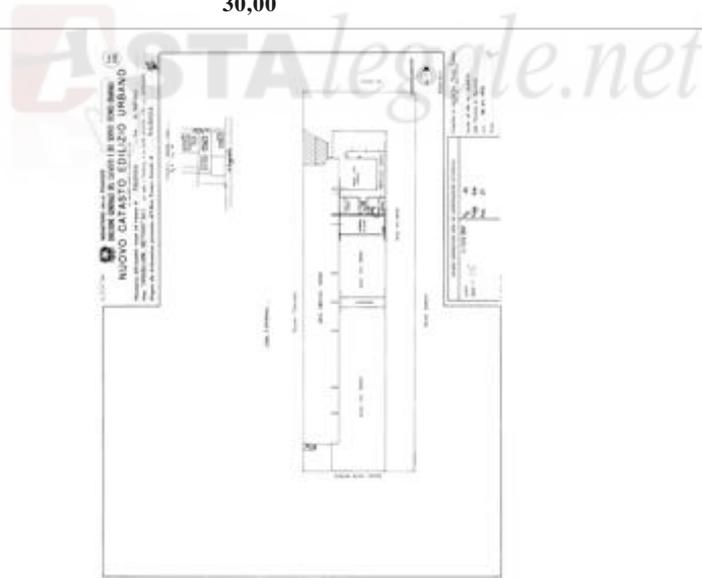
L'autorimessa in oggetto è pavimentata in battuto di cemento liscio, le pareti sono in blocchi di calcestruzzo tinteggiati, l'impianto elettrico è a norma e il portone di accesso è di tipo basculante in lamiera preverniciata.

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
Autorimessa	30,00	x	50 %	=	15,00
Totale:	30,00				15,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita
 Data contratto/rilevazione: 22/09/2022
 Fonte di informazione: Amministratore di Condominio
 Descrizione: Autorimessa
 Indirizzo: Via Giovanni Natali
 Superfici principali e secondarie: 30
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 15.000,00 pari a 500,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

amministratore di condominio (22/09/2022)
 Valore minimo: 955,00
 Valore massimo: 955,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore del bene immobiliare in oggetto, non avendo reperito beni comparabili, si è tenuto conto come per l'appartamento del prezzo con cui è stata venduta, recentemente, un'uguale consistenza immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 950,00 = **14.250,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 14.250,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 14.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, la scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo, che verrà opportunamente abbattuto forfaitariamente del 20%, al fine di tener conto dei migliori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti, della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva ed immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriore analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene.

Nella valutazione la sottoscritta ha tenuto conto di tutto quanto sopra ed in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso residenziale;
- consistenza commerciale;
- ubicazione;
- grado di finitura in linea con la tipologia dell'immobile e l'epoca di costruzione;
- stato di conservazione dell'immobile;

- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplici offerte di beni alla vendita ma contestuale richiesta ridotta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di PIACENZA, ufficio del registro di PIACENZA, conservatoria dei registri immobiliari di PIACENZA, ufficio tecnico di PIACENZA, agenzie: PIACENZA, osservatori del mercato immobiliare PIACENZA

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	102,75	1,60	99.132,50	99.132,50
A1	box singolo	15,00	0,00	14.250,00	14.250,00
				113.382,50 €	113.382,50 €

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: **€ 113.382,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **20%** 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: **€ 22.676,50**

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 350,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 356,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 90.000,00**

data 28/10/2022

il tecnico incaricato
ANNALISA TINELLI

