



TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

11/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARTE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Evelina Iaquinti

CUSTODE:

Dott.ssa Francersca Fava

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

PAOLA PEDRETTI

CF: PDRPLA66M66G535Y

con studio in PIACENZA (PC) via San Giovanni 12

telefono: 0523485624

fax: 0523485624

email: info@archpaolapedretti.com

PEC: paolapedretti@pec.archpaolapedretti.com

tecnico incaricato: PAOLA PEDRETTI

Pagina 1 di 12

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 11/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASTELVETRO PIACENTINO strada Provinciale 45, frazione San Pedretto, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da una porzione di fabbricato, da cielo a terra, ad uso abitazione, dotato di un piccolo spazio cortilizio retrostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 38 sub. 1-2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: via Centro San Pedretto, 45, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/09/2004 Pubblico ufficiale MASINI ENRICO Sede MONTICELLI D'ONGINA (PC) Repertorio n. 338 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10026.1/2004 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 11/10/2004 Coerenze: L'immobile confina in circondario con: Strada Provincia le SPM 46R detta anche Via San Pietro in Corte Secca, mappa. 306, mapp. 50, mapp. 18, mapp. 49, mapp. 47. Si segnala che nonostante la variazione toponomastica del 19/12/2014 l'indirizzo catastale è corretto in quanto trattasi di Strada Provincia le SPM 46R detta anche Via San Pietro in Corte Secca e non via Centro San Pedretto.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1890 ristrutturato nel 1971.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	120,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 29.500,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.500,00
Data della valutazione:	16/05/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Al momento del sopralluogo effettuato in data 28/03/2023, con il custode Dott.ssa Frabìncesca Fava e l'ausilio degli Agenti – Forza Pubblica Sigg.ri [REDACTED], immobile risultava disabitato, ma con all'interno alcuni effetti personali del debitore che con successivo accesso ha provveduto a ritirare.

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 10/03/2008 a firma di notaio Ferrerio Manfredo ai nn. 93016/13447 di repertorio, registrata il 18/03/2008 a Piacenza ai nn. 798/5136, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 78000.

Importo capitale: 26000.

Durata ipoteca: 15

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 09/03/2022 a PIACENZA ai nn. 2491/3453, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo

pignoramento, trascritta il 29/04/2011 a PIACENZA ai nn. 4482/6596, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo

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 (dal 29/09/2004), con atto stipulato il 29/04/2004 a firma di notaio Masini Enrico ai nn. 338/115 di repertorio, registrato il 08/10/2004 a Piacenza ai nn. 1006/14710

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 12/04/2000 fino al 29/09/2004), registrato il 07/05/2004 a Piacenza ai nn. 975/325, trascritto il 14/07/2004 a Piacenza ai nn. 10937/7657

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 12/04/2000 fino al 29/09/2004), con atto stipulato il 29/04/2004 a firma di notaio Masini Enrico ai nn. 338 di repertorio, registrato il 29/03/2022 a Piacenza ai nn. 4556/3288.
Denuncia di successione integrativa

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **79/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ristrutturazione, presentata il 05/08/1971 con il n. 3413 di protocollo, rilasciata il 12/08/1971

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

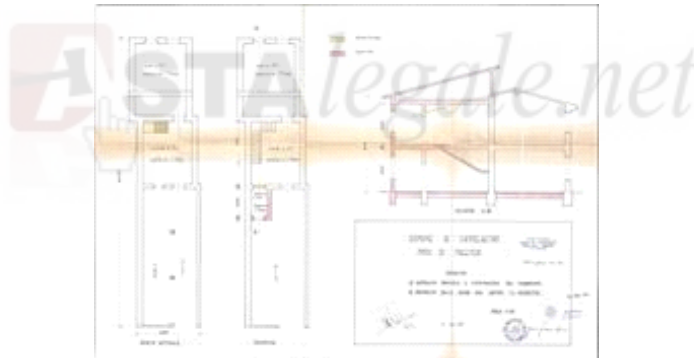
PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera CC n°22 del 28/10/2004, l'immobile ricade in zona zone B4 di vecchia o antica formazione art. 53. Norme tecniche di attuazione ed indici: 1. Comprendono le aree a prevalente destinazione residenziale di vecchia o antica formazione non classificabili nelle zone A di cui al precedente capitolo VIII per le quali si prevede il risanamento, l'integrazione o la sostituzione del patrimonio edilizio esistente. 2. Usi previsti. - a.1. - b.1, b.2, b.3, b.4, b.5, b.7. - c.1, c.2, c.3, c.4, c.5, c.6, c.7, c.8, c.9, c.10, c.12. - d.1. - e.5, e.6. 3. Strumenti di attuazione. Le zone B4 si attuano tramite intervento edilizio diretto. 4. Tipi, parametri e modalità di intervento. Nelle zone B4 sono ammessi i seguenti tipi di intervento edilizio diretto: a) manutenzione ordinaria; b) manutenzione straordinaria; c) restauro e risanamento conservativo; d) ristrutturazione edilizia; e) demolizione con o senza ricostruzione, è ammessa la ricostruzione del Volume Totale (VT) preesistente sul sedime originale, con eventuale ampliamento di cui alla successiva lett. f); f) ampliamento "una tantum", realizzato anche in più tempi, fino al 20% del Volume Totale (VT) degli edifici esistenti alla data di adozione della presente Variante Generale (adottata con deliberazione del Consiglio Comunale n. 36 del 30.11.1992); ai fini dell'applicazione della presente norma, per ampliamento si intende l'incremento del volume ottenibile anche attraverso la realizzazione ex novo di autonomi corpi di fabbrica costituenti pertinenze delle unità immobiliari a destinazione principale; g) ampliamento o nuova edificazione di autorimesse, con altezza interna media netta inferiore o uguale a ml. 2,50, fino al limite di mq. 1 ogni 10 mc. di Volume del Fabbricato (VF) calcolato dopo l'ampliamento; h) nuova edificazione in lotti liberi esistenti o che diventano tali in seguito alla demolizione di fabbricati; a seguito di eventuali frazionamenti, deve essere assicurata un'area di sedime, conforme alla superficie utile edificata o da edificare; i) variazione di destinazione d'uso secondo le funzioni previste dal precedente secondo comma; Gli interventi di cui alle precedenti lettere f) e g) dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri: - rapporto massimo di copertura sul lotto $R_c = 0,60 \text{ mq./mq.}$; 58 - distanze a norma del precedente art. 8 salvo quanto previsto dal presente comma; - altezza massima = mt. 9,00. Gli interventi di cui alla precedente lettera h) dovranno avvenire nel rispetto dei seguenti parametri: - $I_f = 1,50 \text{ mc./mq.}$ - $U_f = 0,50 \text{ mq./mq.}$ - $R_c = 0,60 \text{ mq./mq.}$ - $H_{\text{max}} = 9,00 \text{ mt.}$ - Distanze a norma del precedente art. 8 - Parcheggi P1 e P3 nella quantità stabilita dall'art. 40. La formazione di lotti da destinare ad interventi di nuova edificazione attraverso la demolizione di fabbricati e/o l'accorpamento o frazionamento di particelle catastali dovrà garantire agli edifici esistenti che vengono eventualmente mantenuti sui lotti residui, il rispetto del rapporto di copertura massimo consentito nelle zone B4 ($0,60 \text{ mq./mq.}$). 5. Criteri generali per la progettazione degli interventi. Gli interventi di risanamento, trasformazione ed integrazione del patrimonio edilizio esistente nelle zone B4 dovranno avvenire nel rispetto dei peculiari caratteri ambientali delle aree di vecchia formazione individuate dal P.R.G., anche attraverso la critica riproposizione degli elementi tipologici e dei materiali costruttivi tradizionali. I nuovi interventi dovranno contribuire al processo di riordino del tessuto edilizio e delle aree libere, attraverso l'adozione di configurazioni edilizie coerenti con i caratteri tipo-morfologici degli isolati. In particolare si raccomanda il recupero o

L'adozione di tipologie insediative a cortina continua (es. case a schiera) tendenti a ricostituire una prevalente continuità morfologica e spaziale. I corpi edilizi di pertinenza dovranno essere realizzati o trasformati in accordo con le caratteristiche architettoniche delle unità principali e comunque in coerenza con le prescrizioni di cui al presente comma. A titolo di indirizzo per la progettazione degli interventi nelle zone B4 si richiamano le prescrizioni generali per gli interventi nella zona A di cui al precedente art. 47 in particolare dovranno essere rispettate le seguenti prescrizioni specifiche: a) i manti di copertura saranno realizzati in coppi di laterizio; b) nuovi porticati e balconi possono essere ammessi solo se proposti in accordo con i caratteri architettonici degli edifici; c) le facciate, se non realizzate in materiali tradizionali a facciavista, devono essere intonacate al civile riproponendo gli elementi di finitura tradizionali (cornici, lesene, cornicioni ecc.); i colori delle nuove tinteggiature dovranno essere scelti tra quelli tradizionali del luogo; d) sono vietati i serramenti esterni in alluminio anodizzato o, comunque, con materiali in contrasto con i caratteri degli edifici; e) i colori delle facciate e dei serramenti devono armonizzarsi con quelli tradizionali del luogo. In sede di esame delle richieste di permesso di costruire, la Commissione per la qualità Architettonica ed il Pesaggio ha la facoltà di prescrivere o raccomandare l'adozione di soluzioni architettoniche e/o di materiali che reputerà necessari al conseguimento degli obiettivi di cui sopra.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella planimetria al piano terra è rappresentato un ripostiglio non più esistente.

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

Costi di regolarizzazione:

- Docfa per diversa distribuzione spazi interni : €.450,00
- Costi presenazione Docfa: €.50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

Si segnala che nonostante la variazione toponomastica del 19/12/2014 l'indirizzo catastale non è corretto in quanto trattasi di Strada Provinciale SPM 46R detta anche Via San Pietro in Corte Secca e non via Centro San Pedretto, questa correzione è possibile una comunicazione all'Agenzia del territorio tramite il seguente sito:
<https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/VariazioniCatasto/motore.php>



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASTELVETRO PIACENTINO STRADA PROVINCIALE 45, FRAZIONE SAN PEDRETTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTELVETRO PIACENTINO strada Provinciale 45, frazione San Pedretto, della superficie commerciale di **120,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

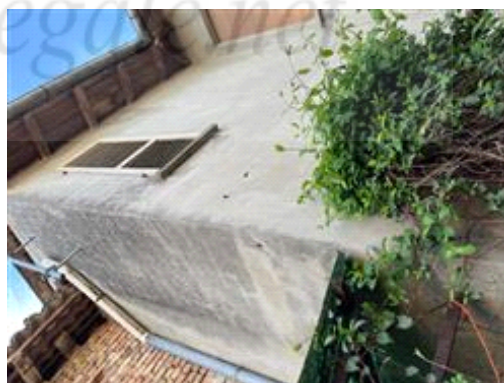
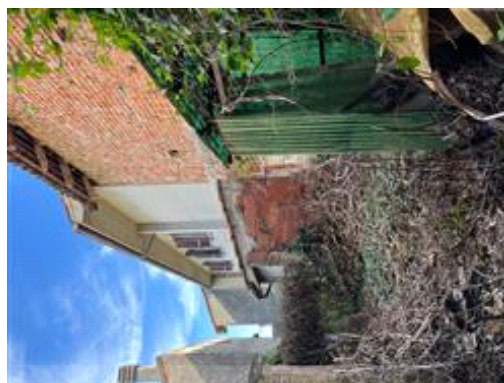
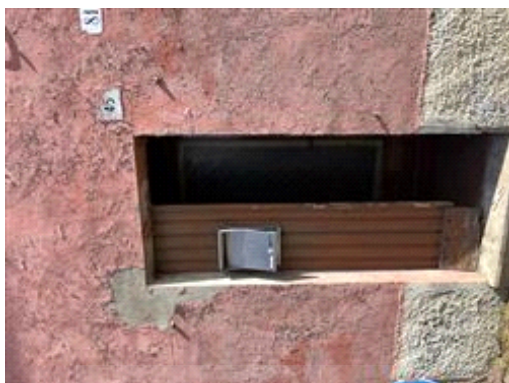
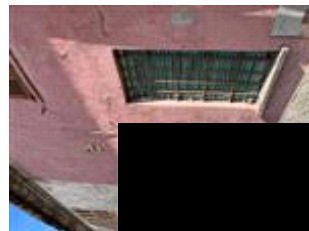
L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da una porzione di fabbricato, da cielo a terra, ad uso abitazione, dotato di un piccolo spazio cortilizio retrostante.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 21 particella 38 sub. 1-2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4,5 vani, rendita 178,95 Euro, indirizzo catastale: via Centro San Pedretto, 45, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 29/09/2004 Pubblico ufficiale MASINI ENRICO Sede MONTICELLI D'ONGINA (PC) Repertorio n. 338 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 10026.1/2004 Reparto PI di PIACENZA in atti dal 11/10/2004 Coerenze: L'immobile confina in circondario con: Strada Provincia le SPM 46R detta anche Via San Pietro in Corte Secca, mappa. 306, mapp. 50, mapp. 18, mapp. 49, mapp. 47. Si segnala che nonostante la variazione toponomastica del 19/12/2014 l'indirizzo catastaleno

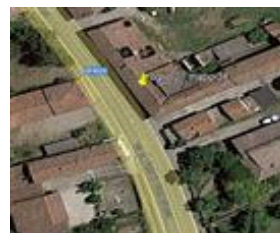
è corretto in quanto trattasi di Strada Provinciale SPM 46R detta anche Via San Pietro in Corte Secca e non via Centro San Pedretto.

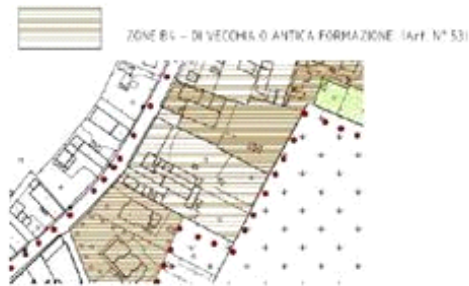
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1890 ristrutturato nel 1971.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da una porzione di fabbricato, da cielo a terra, ad uso abitazione, dotato di un piccolo spazio cortilizio retrostante.

Il fabbricato è stato edificato, probabilmente nei primi anni del secolo scorso; l'accesso principale avviene dalla Strada Provincia le SPM 46R detta anche Via San Pietro in Corte Secca, il piccolo cortile interno è invece intercluso tra gli altri fabbricati.

Al piano terra si trovano due locali, uno con affaccio su strada e un secondo verso il cortile interno con la scala che dà accesso al piano superiore, da questo vano si accede ad un piccolo vano ad uso cucina; al piano superiore si trovano altri due locali e un vado adibito a servizio igienico.

I locali si presentano in uno stato mediocre di manutenzione e di totale abbandono.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio con coibentazione in inesistente, il rivestimento è realizzato in intonaco	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in laterizio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno, solo facciata	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in plastica, acciata interna	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> interna con rivestimento in graniglia	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

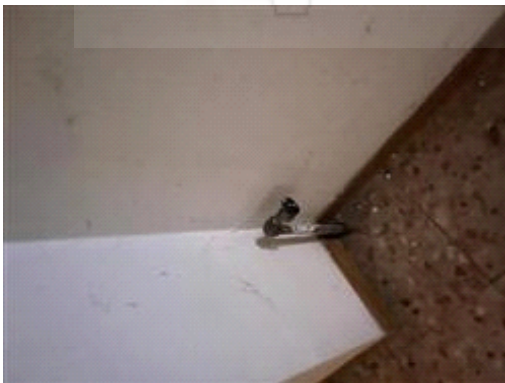
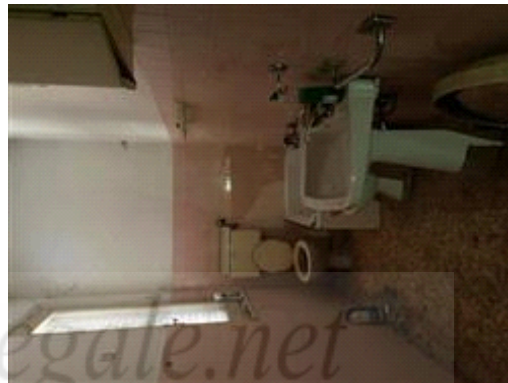
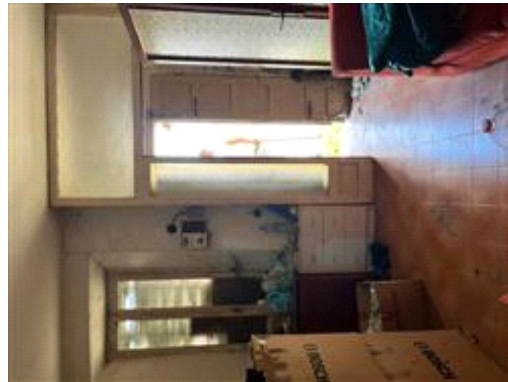
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano

mediocre



mediocre



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	120,00	x	100 %	=	120,00
Totale:	120,00				120,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI - Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (14/04/2023)

Domanda: Appartamento economico Castelvetro Piacentino zona:Extraurbana/RIMANENTE PARTE DEL TERRITORIO CON FRAZIONI E FABBRICATI SPARSI

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 750,00

Note: valori espressi in €/mq

immobiliare.it (14/04/2023)

Domanda: appartamento Castelvetro Piacentino (mq100 circa)

Valore minimo: 27.000,00

Valore massimo: 78.000,00

Note: prezzo di vendita rilevato nel mese di aprile 2023 da 392€ /mq a 1777 €/mq prezzo medio 987€/mq

FIAIP

Domanda: appartamento Castelvetro Piacentino da ristrutturare

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 550,00

Note: valori espressi in €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la determinazione del valore dei beni immobiliari, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo.

Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli della Banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle entrate.

Nella valutazione il sottoscritto ha tenuto conto di tutto quanto sopra e in particolare dei seguenti elementi di stima:

- destinazione d'uso: residenziale;
- occupato dai proprietari (al momento del sopralluogo risultava abbandonato);

- consistenza commerciale: così come precedentemente valutata;
- ubicazione, in comune di Castelvetro Piacentino;
- grado di finitura, stato di conservazione nel complesso mediocre;
- difficile situazione attuale del mercato immobiliare, con molteplice offerta di beni alla vendita, ma contestuale richiesta assai ridotta, pressoché ai livelli minimi rispetto agli ultimi anni.

Il valore di mercato per questo lotto, che già è stato calcolato più basso di quello previsto dalle quotazioni prese in esame a causa della scarsa qualità dell'immobile, verrà opportunamente abbattuto forfettariamente del 25%, al fine di tenere conto dei maggiori oneri tributari dovuti al maggior valore imponibile, dell'assenza di garanzia per vizi occulti e della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **40.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
abbattimento forfettario	-10.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore dell'immobile, lo scrivente ritiene che di norma il procedimento di stima più consono, ove possibile, sia quello sintetico comparativo. Si reputa infatti che la via diretta sia la più obiettiva e immediata in quanto consente, attraverso la conoscenza dei prezzi recentemente realizzati per beni analoghi, un puntuale riscontro con il mercato che, in ulteriori analisi, è il punto di riferimento del valore di qualsiasi bene, comparando detti valori con quelli dei valori agricoli medi per tipo di cultura dei terreni compresi nelle singole regioni agrarie della Provincia di Piacenza e i valori dei terreni edificabili del comune di Rottofreno.

La valutazione del terreno sottoposto ad esecuzione sarà quindi eseguita secondo il criterio del "più probabile valore di mercato".

Nella fattispecie non si riscontra detto mercato, pur tuttavia è possibile reperire informazioni relative a terreni aventi stessa destinazione urbanistica per poi tenere conto delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche proprie del bene oggetto di stima.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Piacenza, ufficio del registro di Piacenza, conservatoria dei registri immobiliari di Piacenza, ufficio tecnico di Castelvetro Piacentino, agenzie: immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare osservatori del mercato immobiliare

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	120,00	0,00	30.000,00	30.000,00
				30.000,00 €	30.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 29.500,00**

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: **€. 623,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 377,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.500,00**

data 16/05/2023

il tecnico incaricato
PAOLA PEDRETTI