



# TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 4/2015

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
VALDADIGE COSTRUZIONI SPA

DEBITORE:



GIUDICE:

Antonino Fazio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/03/2016

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Paola Mutti**

CF:MTTPLA63B49G535S

con studio in PIACENZA (PC) Via Borghetto, 70

telefono: 0523755522

email: paolamutti.pc@libero.it

PEC: paola.mutti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - PIACENZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 4/2015

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a PIACENZA Via San Sisto 13, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il lotto è costituito da un appartamento con cantina e da un garage situati in un fabbricato storico nel centro di Piacenza, oggetto di completa ristrutturazione edilizia.

Il complesso edilizio si affaccia all'esterno della piazzetta San Sisto e confina con i chiostrini della chiesa di San Sisto. Dalla piazzetta si accede tramite un androne ad uno spazio cortilizio chiuso con un cancello. Nel cortile vi è il portoncino di accesso all'appartamento che si trova al piano primo e ultimo.

Trattasi di un appartamento composto da ingresso, zona soggiorno, cucina, bagno, camera e balcone con piccola scala interna di collegamento tra l'ingresso e il resto dell'immobile, cantina e garage .

La struttura del complesso edilizio è costituita da murature in mattoni pieni e da pilastri in c.a. e i tetti in copertura in coppi antichi di recupero su struttura lignea. I fronti sono in intonaco a grassello con la porzione di basamento inferiore a bugnato con stilature orizzontali. I serramenti esterni sono in legno mentre le serrande dei box sono in legno a doghe verticali. Le finestre sono in legno con vetro camera.

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

- foglio 112 particella 34 sub. 47 (catasto fabbricati), partita 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: Via San Sisto n. 13 piano 1- S1, piano: primo, intestato a ██████████ derivante da Variazione catastale n. n. 1656 del 27/6/2000 in atti protocollo 61068 per ristrutturazione totale  
Coerenze: confinante con mappali 34 sub 46 e sub 32 del foglio 112, vano scala, sub 13 e cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

**B** box singolo a PIACENZA Via San Sisto 13 per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Vano autorimessa al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 34 sub. 19 (catasto fabbricati), partita 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 136,09 Euro, indirizzo catastale: Via San Sisto 13 , piano: S1, intestato a ██████████ derivante da Variazioni del classamento del 27/6/2000  
Coerenze: confinante con: mappali 34 sub 18 e sub 10 del foglio 112 e Via San Sisto.

Immobile ristrutturato nel 2000.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                |                      |
|------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                          | 67,00 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                 | 0,00 m <sup>2</sup>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:             | € 165.690,00         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | € 149.121,00         |
| Data della valutazione:                                                                        | 31/03/2016           |

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] con contratto di affitto tipo 3+2, stipulato il 01/06/2014, con scadenza il 31/05/2017, registrato il 01/07/2014 a Piacenza ai nn. 4110, con l'importo dichiarato di 4.440,00

## 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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Atto Giudiziario Ordinanza di sequestro conservativo, stipulata il 06/04/2001 a firma di Tribunale di Piacenza ai nn. 459 di repertorio, trascritta il 12/04/2001 a Piacenza ai nn. 4877/3812, a favore di "Valdadige Costruzioni S.P.A." sede Verona C.F. 00864430236, contro [REDACTED] nato a Calendasco il 1/10/1939, derivante da Ordinanza di sequestro conservativo e Annotazione n. 1371 del 29/12/2014 (Sentenza di condanna esecutiva).

Successiva Sentenza di condanna Esecutiva emessa dal Tribunale di Piacenza in data 18 Novembre 2014 con Annotazione in data 29/12/2014 ai numeri 13074/1371

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |          |
|-----------------------------------------------------------------------|----------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | € 900,00 |
| 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:

Non risultano debiti condominiali.

Risultano a carico degli immobili sopra descritti le seguenti formalità pregiudizievoli: Ordinanza di sequestro conservativo emessa dal Tribunale di Piacenza in data 12/4/2001 ai numeri 4877/3812 a favore " Valdadige Costruzioni Spa " con sede in Verona a carico di ██████████ nato a Calendasco il 1/10/1939 e successiva Sentenza di condanna Esecutiva annotata a margine della sopraindicata trascrizione dell'ordinanza di sequestro conservativo in data 29/12/2014 ai numeri 13074/1371 a favore di "Valdadige Costruzioni Spa" con sede in Verona contro ██████████ nato a Calendasco il 1/10/1939.

Si ritiene di segnalare quanto segue: come da quadro D della nota di trascrizione dell'Atto di Notaio Amedeo Fantigrossi in data 15/09/2000 repertorio n. 84503: " che i sottoscritti si danno sin d'ora reciprocamente atto di quanto segue: di poter acceere da via Morselli alle unità immobiliari al piano S1. Che l'area confinante identificata con i mappali 406/916/964 del foglio 11 del NCT del Comune di Piacenza è gravata di servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore del condominio come indicato nella planimetria allegata al regolamento di condominio; che le autorimesse di cui alla concessione edilizia n. 207/A0 protocollo 9662/A del 4/\$/2000 verranno realizzate dalla Valdadige Costruzioni Spa, in parte nel sottosuolo lato nord- ovest del condominio; che i proprietari dell'unità sub 39 dichiarano di conoscere ed accettare tale situazione e di non opporsi alla realizzazione dei garages impegnandosi alla costituzione del diritto di superficie del sottosuolo a favore dell'area confinante di proprietà attualmente della Valdadige Costruzioni Spa con i mappali 406/916/964 del foglio 11 del NCT del comune di Piacenza"

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

██████████ per la quota di identificazione catastale delle porzioni immobiliari rispettivamente in proprietà esclusiva, in forza di Atto di identificazione catastale (dal 15/09/2000), con atto stipulato il 15/09/2000 a firma di Atto di identificazione catastale ai nn. 84503 di repertorio, registrato il 15/09/2000 a Piacenza, trascritto il 03/10/2000 a Piacenza ai nn. 10637/7854, in forza di Atto di identificazione catastale.

Come da quadro D della nota di trascrizione del sopracitato atto: "Premesso che con atto dottor Amedeo Fantigrossi in data 30 settembre 1991 numero 49338/4563 di repertorio e registrato a Piacenza al numero 3595 etrascrito il 19/10/91 ai numeri 9662/7674, i signori ██████████ per la quota di 256/1000, ██████████ per la quota di 91,6/1000 e la società Valdadige Costruzioni Spa per la quota di 652,4/1000, acquistavano la piena esclusiva proprietà di uno stabile sito in Comune di Piacenza Via San Sisto,13 insistente .....; che il sig. ██████████ ha ceduto alla società Upper Srl gli immobili di sua proprietà in data 29/12/1993 con atto notaio Amedeo Fantigrossi numero 60974/6233 registrato in data 18/1/1994 e trascritto in data 12/1/1994 ai numeri 311/266; che le parti in esecuzione di specifica riserva contenuta nel citato atto, intendono con la presente scrittura precisare i dati catstali delle rispettive unità immobiliari ed approvare il regolamento di condominio sotto la lettera B; che i sottoscritti si danno sin d'ora reciprocamente atto di quanto segue: di poter accedere da via Morselli alle unità immobiliari al piano S1; che l'area confinante con i mappali 406/916/964 del foglio 11 del NCT del comune di Piacenza è gravata da servitù di passaggio pedonale e veicolare a favore del condominio come indicato nella planimetria allegata al citato regolamento di condominio. Che le autorimesse di cui alla concessione edilizia n. 207 del 4/4/2000 verranno realizzate dalla val d'adige costruzioni Spa ,in parte nel sottosuolo lato nord- ovest del condominio; che il condominio ed in particolare il proprietari pro tempore dell'unità immobiliare 39, dichiarano di conoscere ed accettare tale situazione e di non opporsi alla realizzazione dei garages impegnandosi alla costituzione di un diritto di superficie del sottosuolo a favore dell'area confinante di proprietà attualmente della Valdadige Costruzioni Spa identificata con i mappali 406(916/964 del foglio 11 del NCT del comune di Piacenza. Tutto ciò premesso è ritenuto parte integrante e sostanziale del presente atto le parti

procedono alla identificazione definitiva dei rispettivi immobili."

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ per la quota di 256/1000, in forza di atto di compravendita (dal 30/09/1991), con atto stipulato il 30/09/1991 a firma di Notaio Amedeo Fantigrossi ai nn. 49338 di repertorio, trascritto il 19/10/1991 a Piacenza ai nn. 9662/7674, in forza di atto di compravendita.

Unitamente alla comproprietà veniva ceduto il "diritto a costruire e mantenere in proprietà esclusiva e perenne le porzioni del fabbricato, quali risulteranno da ristrutturazione del medesimo" h

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attività N. n. 576 del 8/4/2000, intestata a Valdadige Costruzioni Spa, ██████████ e ██████████ per lavori di variante alla conc. ed 220/96 del 775/96, n. 529 del 18/09/1998. n. 395 del 21/06/1999, n. 409 del 20/06/2000, presentata il 08/04/2000 con il n. 576 di protocollo, agibilità del 26/10/2000 con il n. 9318 prot. ambito 12418. prot. generale 48163/2000 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera PRG Variante Generale 2006 Adozione C.C. n. 10,15,25 del 26 gennaio e 2 e 9 febbraio 1998. Approvato G.P. n. 127 del 29/3/2001. B.U:R. 56 del 2/5/2001., l'immobile ricade in zona tessuto del centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.28 delle N.T.A. del PRG

PSC -RUE adottato, in forza di delibera Adottati dal C.C. i documenti relativi al PSC-RUE e classificazione acustica. Atti .di C.C. n. 6,7,9,10,11,12,13 del 2014, l'immobile ricade in zona Ristrutturazioni. Norme tecniche di attuazione ed indici: articolo 45.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN PIACENZA VIA SAN SISTO 13

## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a PIACENZA Via San Sisto 13, della superficie commerciale di **67,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Il lotto è costituito da un appartamento con cantina e da un garage situati in un fabbricato storico nel centro di Piacenza, oggetto di completa ristrutturazione edilizia.

Il complesso edilizio si affaccia all'esterno della piazzetta San Sisto e confina con i chiostrini della chiesa di San Sisto. Dalla piazzetta si accede tramite un androne ad uno spazio cortilizio chiuso con un cancello. Nel cortile vi è il portoncino di accesso all'appartamento che si trova al piano primo e ultimo.

Trattasi di un appartamento composto da ingresso, zona soggiorno, cucina, bagno, camera e balcone con piccola scala interna di collegamento tra l'ingresso e il resto dell'immobile, cantina e garage .

La struttura del complesso edilizio è costituita da murature in mattoni pieni e da pilastri in c.a. e i tetti in copertura in coppi antichi di recupero su struttura lignea. I fronti sono in intonaco a grassello con la porzione di basamento inferiore a bugnato con stilature orizzontali. I serramenti esterni sono in legno mentre le serrande dei box sono in legno a doghe verticali. Le finestre sono in legno con vetro camera.

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

- foglio 112 particella 34 sub. 47 (catasto fabbricati), partita 1, zona censuaria 1, categoria A/2, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 695,93 Euro, indirizzo catastale: Via San Sisto n. 13 piano 1- S1, piano: primo, intestato a ██████████ derivante da Variazione catastale n. n. 1656 del 27/6/2000 in atti protocollo 61068 per ristrutturazione totale  
Coerenze: confinante con mappali 34 sub 46 e sub 32 del foglio 112, vano scala, sub 13 e cortile comune.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona storica di Piacenza.

#### COLLEGAMENTI

autobus

buono 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

buono 

esposizione:

buono 

luminosità:

buono 

panoramicità:

buono 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

buono 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il complesso risulta ristrutturato negli anni 2000 per tanto le finiture risultano recenti e in buone condizioni. L'appartamento si trova al primo piano, la distribuzione dei vani è la seguente: un ingresso con la presenza di alcuni gradini per l'accesso al resto dell'immobile che risulta composto da soggiorno, cucina abitabile, bagno finestrato e camera da letto con balcone.

Le principali caratteristiche tecniche e di finitura dell'appartamento sono le seguenti:

- Tramezzature interne: in forati di laterizio intonacati.
- Intonaci: finitura al civile, malta bastarda.
  - strutture portanti verticali : murature in laterizio intonacate e tinteggiate.
  - strutture portanti orizzontali: solai in laterocemento.
- Pavimenti: legno e ceramica.
- bagno con rivestimento in ceramica.
- Portone d'ingresso: porta blindata.
- Serramenti: porte interne in legno, finestre con telaio in legno con vetrocamera.
- Impianto elettrico: eseguito recentemente ma di cui non si possiede il certificato di realizzazione.
- Impianto idrico-sanitario: impianto sanitari in buona condizione.  
Riscaldamento autonomo con caldaia monofamiliare a metano, presenza di elementi radianti in ghisa.
- grado di finitura: buono
- stato di conservazione: buono.

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   | 67,00        | x | 100 %  | = | 67,00        |
| <b>Totale:</b> | <b>67,00</b> |   |        |   | <b>67,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La sottoscritta, per la valutazione del compendio immobiliare adotta un criterio sintetico comparativo, basato sul confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa e compravendita. La sottoscritta formula una analisi accurata facendo riferimento a valori di mercato, a cui applica un abbattimento forfettario in ragione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Nella valutazione la sottoscritta C.T.U. tiene conto di tutto quanto sopra ed in particolare delle seguenti caratteristiche:

- destinazione d'uso
- consistenza superficie commerciale
- ubicazione degli immobili
- grado di finitura
- impianti tecnologici

A seguito delle considerazioni sopra riportata, la scrivente attribuisce al bene di cui trattasi il seguente valore di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,00 x 2.300,00 = **154.100,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 154.100,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 154.100,00**

BENI IN PIACENZA VIA SAN SISTO 13

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a PIACENZA Via San Sisto 13 per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Vano autorimessa al piano semiterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 112 particella 34 sub. 19 (catasto fabbricati), partita 1, zona censuaria 1, categoria C/6, classe 8, consistenza 17 mq, rendita 136,09 Euro, indirizzo catastale: Via San Sisto 13 , piano: S1, intestato a ██████████ derivante da Variazioni del classamento del 27/6/2000  
Coerenze: confinante con: mappali 34 sub 18 e sub 10 del foglio 112 e Via San Sisto.

Immobile ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: zona storica di Piacenza.

COLLEGAMENTI

autobus

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

|                                 |                         |  |
|---------------------------------|-------------------------|--|
| esposizione:                    | al di sopra della media |  |
| luminosità:                     | nella media             |  |
| panoramicità:                   | nella media             |  |
| impianti tecnici:               | al di sopra della media |  |
| stato di manutenzione generale: | al di sopra della media |  |
| servizi:                        | nella media             |  |

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 |
|------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| Vano autorimessa | 0,00        | x | %      | = | 0,00        |
| <b>Totale:</b>   | <b>0,00</b> |   |        |   | <b>0,00</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per la valutazione del compendio immobiliare è adottato un criterio "sintetico comparativo", basato sul confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa e compravendita. La sottoscritta formula una analisi facendo riferimento a valori di mercato, a cui applica un abbattimento forfettario in ragione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita. Nella valutazione la sottoscritta C.T.U. tiene conto di tutto quanto sopra ed in particolare dei seguenti elementi di stima :

- destinazione d'uso
- consistenza commerciale
- ubicazione degli immobili
- grado di finitura
- impianti tecnologici

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **30.000,00**

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 il calcolo del valore di mercato è stato utilizzato un procedimento di stima monoparametrica in base al prezzo medio.

Per la valutazione del compendio immobiliare è adottato un criterio "sintetico comparativo", basato sul

confronto con altri beni simili oggetto di recente trattativa e compravendita. La sottoscritta formulava una

analisi delle transazioni avvenute recentemente per beni simili quindi facendo riferimento a valori di mercato, a cui si applicava un abbattimento forfettario in ragione della natura esecutiva e non contrattuale della vendita.

Le fonti dalle quali sono state reperite le informazioni per la formulazione della perizia sono l'Omi dell'Ufficio dell'Entrate e le agenzie immobiliari locali.

Nella valutazione la sottoscritta C.T.U. teneva conto di tutto quanto sopra ed in particolare dei seguenti elementi di stima :

- destinazione d'uso
- consistenza commerciale
- ubicazione degli immobili in posizione
- grado di finitura
- impianti tecnologici

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 OMI

### 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 | 67,00       | 0,00            | 154.100,00          | 154.100,00          |
| B  | box singolo  | 0,00        | 0,00            | 30.000,00           | 30.000,00           |
|    |              |             |                 | <b>184.100,00 €</b> | <b>184.100,00 €</b> |

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene non è divisibile.

|                                                                                           |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Riduzione del <b>10%</b> per lo stato di occupazione:                                     | <b>€ 18.410,00</b>  |
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):                                  | <b>€ 0,00</b>       |
| <b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 165.690,00</b> |

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

|                                                                                                                                                                                                                                                                                           |                     |
|-------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| Riduzione del valore del <b>10%</b> 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: | <b>€ 16.569,00</b>  |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                                            | <b>€ 0,00</b>       |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:                                                                                                                                                                                                         | <b>€ 0,00</b>       |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                                                                                                                                                         | <b>€ 149.121,00</b> |

data 31/03/2016

il tecnico incaricato  
Paola Mutti