



# TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 45/2025

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Salvatore Di Carluccio

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Parma

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/08/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Geom. Luca Pianforini**

CF:PNFLCU67P09G3370

con studio in PARMA (PR) PIAZZA BADALOCCHIO 5/A

telefono: 0521291266

email: luca.pianforini@studiopianforini.it



TRIBUNALE ORDINARIO - PARMA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 45/2025

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** **appartamento** a FORNOVO DI TARO Strada Fornace 14, frazione Riccò, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, lato ovest, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato condominiale, di remota edificazione, ristrutturato in epoche diverse, sviluppantesi su quattro livelli oltre il seminterrato, costituito da n. 4 unità cat. A/3, n. 6 unità cat. A/4, n. 1 unità cat. A/10, n. 2 unità cat. F/5, n. 5 unità cat. C/2 e n. 3 unità cat. C/6.

Fabbricato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, manto di copertura in elementi di laterizio, facciate intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 202 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: Strada Cisa n. snc, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: a nord con unità sub. 3 e vano scala; ad est con unità sub. 28; a sud con lastrico solare sub. 35; ad ovest con area scoperta particella 341; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>53,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 40.190,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.200,00</b>
Data di conclusione della relazione:	<b>21/08/2025</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/05/2024, con scadenza il 31/05/2028, registrato il 21/05/2024 a Fidenza ai nn. 000964 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 3.600,00 annuo.

Dall'esecuzione di indagini di mercato presso colleghi e operatori del settore, nonché dall'esame delle banche dati dell'Agenzia delle Entrate, di specifiche pubblicazioni disponibili e di specifici siti web, preso atto della tipologia e caratteristiche dell'unità immobiliare oggetto del contratto di affitto, risulta congruo il canone annuo pattuito di euro 3.600,00 (importo dichiarato).

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le informazioni sono tratte dai documenti allegati al fascicolo e dalle ispezioni effettuate presso l'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Parma -Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare (situazione aggiornata al 19/08/2025). Per ulteriori informazioni circa le iscrizioni e le trascrizioni, si rimanda al fascicolo stesso ed alle ispezioni ipotecarie allegate alla relazione.

##### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 06/07/2020 a firma di Tribunale di Parma ai nn. 1017 di repertorio, iscritta il 08/02/2024 a Parma ai nn. 2886/393, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 60.000,00.

Importo capitale: 342.282,16

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/03/2025 a firma di UNEP c/o Tribunale di Parma ai nn. 1233 di repertorio, trascritta il 04/04/2025 a Parma ai nn. 7002/5281, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento 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:

**€. 228,00**



Millesimi condominiali:	46,06
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 79,99

Ulteriori avvertenze:

I dati sono stati desunti dalla documentazione fornita dall' Amministratore condominiale pro-tempore  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio reperito presso il Comune di Medesano risulta che il debitore è coniugato in regime di separazione dei beni.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2019), con atto stipulato il 17/01/2019 a firma di Dott. Fabio Valenza ai nn. 27577 di repertorio, trascritto il 12/02/2019 a Parma ai nn. 1943.

Acquisto avvenuto in regime di separazione di beni.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/2001 fino al 17/01/2019), con atto stipulato il 27/06/2001 a firma di Dott. Armando Trasatti ai nn. 320318 di repertorio, trascritto il 03/07/2001 a Parma ai nn. 9029

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificio abitativo risulta costruito in data anteriore al 01/09/1967 (la struttura originaria figura già rappresentata nella mappa di impianto del Nuovo Catasto Terreni).

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 5/1997, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione di immobile mediante frazionamento di unità immobiliare ad uso civile abitazione, presentata il 10/02/1997 con il n. 1770 di protocollo, rilasciata il 17/03/1997.

Inizio lavori dichiarato in data 07/04/1997 (comunicazione presentata il 07/04/1997 prot. 4332). Non è stato reperito alcun certificato di abitabilità riferito alla pratica.

Denuncia di Inizio Attività N. 479/2001, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Manutenzione straordinaria (copertura e facciate), presentata il 28/08/2001 con il n. 11189 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

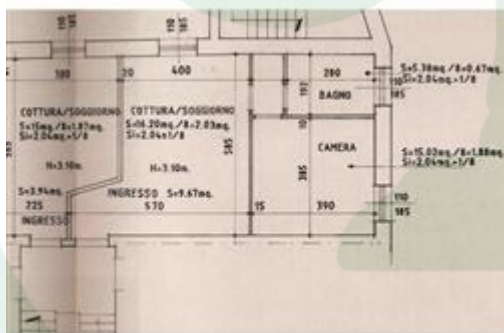
Sono state rilevate le seguenti difformità: Da un confronto fra la situazione esistente e gli elaborati grafici a corredo dei provvedimenti autorizzativi, per quanto è stato possibile accertare, sono state rilevate le seguenti evidenti difformità: a) - diversa dimensione dell'unità immobiliare rispetto all'elaborato autorizzativo; b) - diversa distribuzione interna dei locali dell'appartamento rispetto all'elaborato autorizzativo; c) - nell'elaborato autorizzativo non è rappresentata correttamente la posizione del vano scala; d) - nell'elaborato autorizzativo non è rappresentata correttamente la posizione delle finestre dell'appartamento; e) - nell'elaborato autorizzativo non sono indicate correttamente le dimensioni delle finestre dell'appartamento; Si segnala inoltre che non è stato reperito alcun certificato di abitabilità. Si precisa che le difformità indicate alle lettere c), d) ed e) si configurano come errori materiali di rappresentazione progettuale e quindi da considerarsi come tolleranze costruttive di cui al comma 1bis dell'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004. Si evidenzia che sono state riscontrate ulteriori lievi difformità rientranti nelle tolleranze costruttive di cui all'articolo 19 bis della legge regionale n. 23 del 2004.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- oblazioni, sanzioni pecuniarie, diritti, compensi tecnici e spese per prestazioni professionali compreso Cassa Previdenza e IVA: €3.200,00



Planimetria stato autorizzato (non in scala)



Planimetria stato reale (non in scala)

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

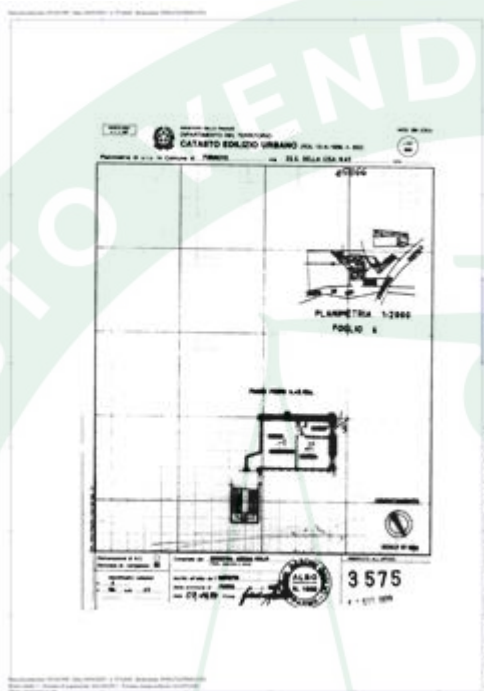
Sono state rilevate le seguenti difformità: Da un confronto fra la situazione esistente e la planimetria catastale, per quanto è stato possibile accertare, sono state rilevate le seguenti evidenti difformità: a) - diversa dimensione dell'unità immobiliare rispetto alla planimetria catastale; b) - diversa distribuzione interna dei locali dell'appartamento rispetto alla planimetria catastale; c) - nella planimetria catastale non è rappresentata correttamente la posizione del vano scala; d) - nella planimetria catastale non è rappresentata correttamente la posizione delle finestre dell'appartamento.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica Docfa per presentazione nuova planimetria catastale

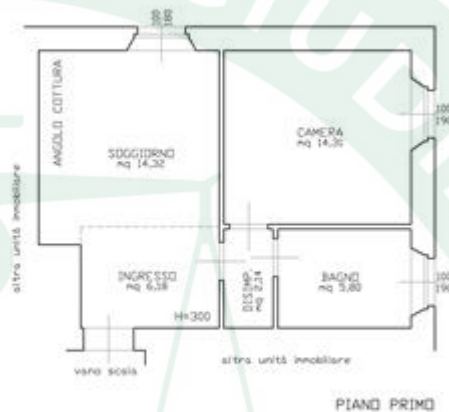
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti, compensi tecnici e spese per prestazioni professionali compreso Cassa Previdenza e IVA: €600,00



Planimetria catastale



Planimetria stato reale (non in scala)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN FORNOVO DI TARO STRADA FORNACE 14, FRAZIONE RICCÒ

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a FORNOVO DI TARO Strada Fornace 14, frazione Riccò, della superficie commerciale di **53,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, lato ovest, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.

L'unità immobiliare è parte di un fabbricato condominiale, di remota edificazione, ristrutturato in epoche diverse, sviluppantesi su quattro livelli oltre il seminterrato, costituito da n. 4 unità cat. A/3, n. 6 unità cat. A/4, n. 1 unità cat. A/10, n. 2 unità cat. F/5, n. 5 unità cat. C/2 e n. 3 unità cat. C/6.

Fabbricato con struttura portante in muratura, solai in latero-cemento, manto di copertura in elementi di laterizio, facciate intonacate e tinteggiate.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 3,00 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 202 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 2,5 vani, rendita 200,13 Euro, indirizzo catastale: Strada Cisa n. snc, piano: 1, intestato a \*\*\*

DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: a nord con unità sub. 3 e vano scala; ad est con unità sub. 28; a sud con lastrico solare sub. 35; ad ovest con area scoperta particella 341; salvo altri aventi causa e/o più precisi confini.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.



*fronte ovest fabbricato*



*fronte sud fabbricato*

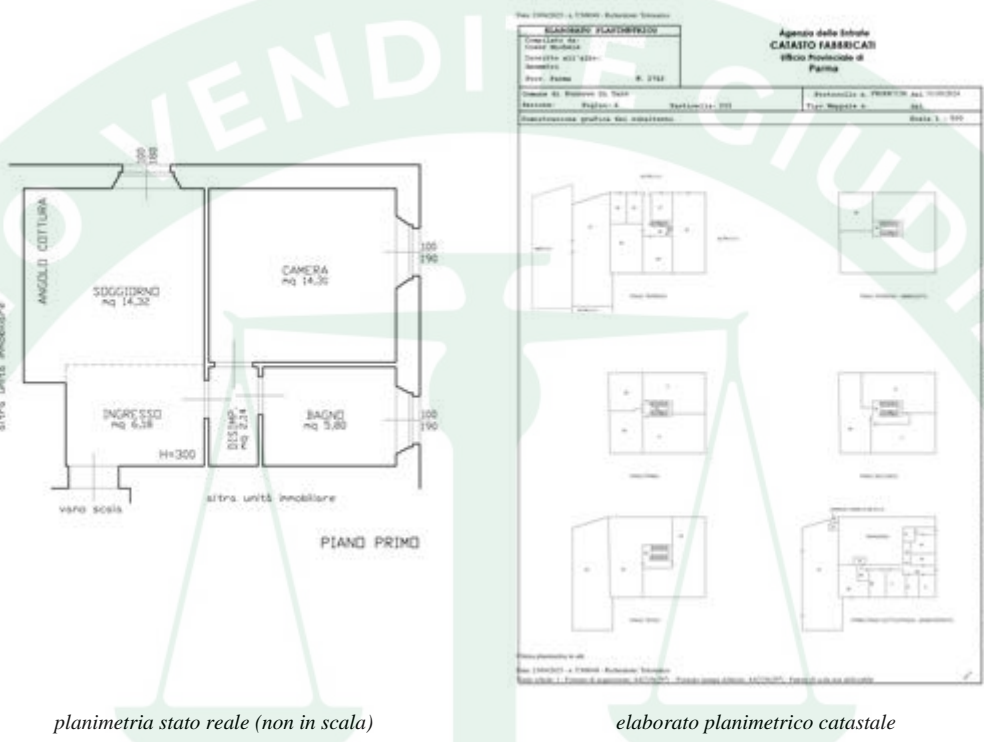


*fronti sud ed est fabbricato*



*estratto mappa catastale*





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Fornovo di Taro - capoluogo comunale - a circa 2 km). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,5 km  
ferrovia distante 2,5 km

al di sopra della media ★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:

nella media ★★★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
buono ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★  
al di sopra della media ★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

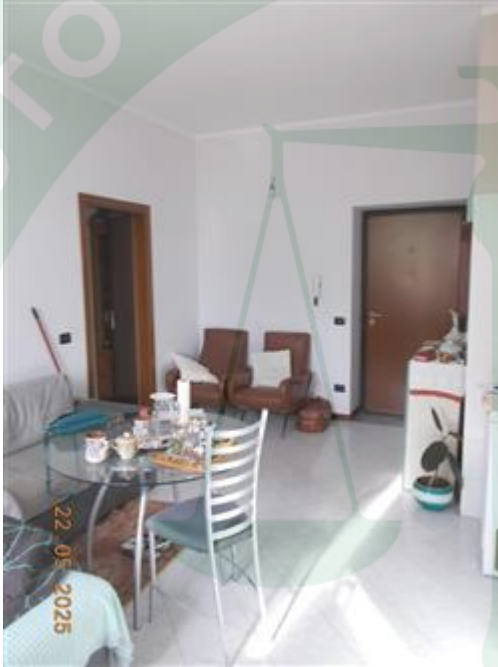
Appartamento per civile abitazione posto al piano primo, lato ovest, composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera e bagno.  
Pareti e soffitti intonacati e tinteggiati, pavimenti in mattonelle di ceramica, rivestimento bagno e angolo cottura in mattonelle di ceramica, portoncino d'ingresso del tipo blindato, porte interne tamburate in legno, serramenti in pvc dotati di vetro-camera, persiane in metallo verniciato, bagno con lavabo bidet vaso e doccia, radiatori in metallo.

Firmato Da: PIANFORINI LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 5cf90c04d848b771915297323531c415



Impianti tradizionali realizzati sottotraccia. Impianto di riscaldamento autonomo con caldaia pensile (marca Immergas) anche per produzione di acqua calda. Non sono stati reperite le dichiarazioni di conformità degli impianti.

Situazione rilevata nel corso del sopralluogo all'immobile effettuato in data 22/05/2025.



*ingresso*



*soggiorno*



*angolo cottura*



*disimpegno*





bagno



camera

CLASSE ENERGETICA:



[123,09 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 04390-089123-2016 registrata in data 27/10/2016

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano primo	53,00	x	100 %	=	53,00
<b>Totale:</b>	<b>53,00</b>				<b>53,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare Parma & Provincia

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 1.000,00

Note: Considerate le caratteristiche e stato manutentivo attuale del bene oggetto di valutazione si ritiene di adottare il valore unitario di euro 1.000,00 a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla posizione (coeff. 0,90); pertanto si ottiene un valore unitario pari a: euro 1.000,00 x 0,90 = euro 900,00.



www.borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 651,00

Valore massimo: 860,00

Note: Considerate le caratteristiche e stato manutentivo attuale del bene oggetto di valutazione si ritiene di adottare il valore unitario di euro 860,00 a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla posizione (coeff. 0,90); pertanto si ottiene un valore unitario pari a: euro 860,00 x 0,90 = euro 774,00.

Agenzia delle Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 900,00

Note: Considerate le caratteristiche e stato manutentivo attuale del bene oggetto di valutazione si ritiene di adottare il valore unitario di euro 900,00 a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla posizione (coeff. 0,90); pertanto si ottiene un valore unitario pari a: euro 900,00 x 0,90 = euro 810,00.

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Non è stato possibile utilizzare il metodo di stima pluriparametrico MCA (Market Comparison Approach) in quanto, nonostante le varie ricerche effettuate, non sono stati reperiti sufficienti comparabili (dati afferenti a recenti vendite di immobili nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche).

Per tanto la valutazione viene effettuata adottando il “metodo comparativo” consistente nella considerazione di prezzi di mercato per beni simili nella zona; il sottoscritto perito estimatore ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi e operatori del settore, nonché compiuto accertamenti presso l’Agenzia delle Entrate e visionato sia specifiche pubblicazioni disponibili che siti web.

Il conteggio ha come elemento di base la superficie commerciale del bene, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

Considerato che il grado di approssimazione della stima attraverso tale metodologia è tanto minore quanto maggiori sono i dati conosciuti relativi a compravendite di beni limitrofi con caratteristiche paragonabili, oppure desumibili da pubblicazioni del settore, lo scrivente ha tenuto conto dei seguenti elementi:

Quotazioni immobiliari desunte da *Osservatorio Immobiliare Parma & Provincia*, che per abitazioni in buono stato in Fornovo di Taro indica un valore unitario da un minimo di euro 600,00 ad un massimo di 1.000,00. Considerate le caratteristiche e stato manutentivo attuale del bene oggetto di valutazione si ritiene di adottare il valore unitario di euro 1.000,00 a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla posizione (coeff. 0,90); pertanto si ottiene un valore unitario pari a: euro 1.000,00 x 0,90 = euro 900,00.

Quotazioni immobiliari desunte dal sito web *www.borsinoimmobiliare.it* che per il Comune di Fornovo di Taro, zona capoluogo e località Riccò, tipologia abitazioni in stabili di fascia media, riporta un valore unitario di mercato da un minimo di euro 651,00 ad un massimo di euro 860,00. Considerate le caratteristiche e stato manutentivo attuale del bene oggetto di valutazione si ritiene di adottare il valore unitario di euro 860,00 a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla posizione (coeff. 0,90); pertanto si ottiene un valore unitario pari a: euro 860,00 x 0,90 = euro 774,00.

Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI pubblicata dall’Agenzia delle Entrate per il periodo Anno 2024 - Semestre 2, riferita al Comune di Fornovo di Taro, fascia/zona Centrale/Capoluogo e località Riccò, codice zona B1, che per le destinazioni residenziali di abitazioni civili in stato conservativo normale indica un valore unitario di mercato da un minimo di euro 650,00 ad un massimo di euro 900,00. Considerate le caratteristiche e stato manutentivo attuale del bene oggetto di valutazione si ritiene di adottare il valore unitario di euro 900,00 a cui va applicato il coefficiente di differenziazione riferito alla posizione (coeff. 0,90); pertanto si ottiene un valore unitario pari a: euro 900,00 x 0,90 = euro 810,00.

Dalla media fra i valori unitari sopra menzionati si ottiene il più probabile valore unitario medio riferito al bene immobile oggetto della presente, che risulta essere pari all’importo di euro 828,00, che



si arrotonda a euro 830,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 53,00 x 830,00 = **43.990,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 43.990,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 43.990,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene immobile è stata eseguita sulla scorta della sua appetibilità di mercato con riferimento principale al luogo in cui si trova, alla destinazione, alle caratteristiche della costruzione e dell'unità immobiliare, alla dotazione di impianti, allo stato generale di conservazione e manutenzione, all'esistenza di servitù e pesi.

Non è stato possibile utilizzare il metodo di stima pluriparametrico MCA (Market Comparison Approach) in quanto, nonostante le varie ricerche effettuate, non sono stati reperiti sufficienti comparabili (dati afferenti a recenti vendite di immobili nella zona aventi simili tipologie e caratteristiche).

Per tanto la valutazione viene effettuata adottando il "metodo comparativo" consistente nella considerazione di prezzi di mercato per beni simili nella zona; il sottoscritto perito estimatore ha quindi eseguito indagini conoscitive di mercato presso colleghi e operatori del settore, nonché compiuto accertamenti presso l'Agenzia delle Entrate e visionato sia specifiche pubblicazioni disponibili che siti web.

Il conteggio ha come elemento di base la superficie commerciale del bene, che è suscettibile di eventuali modeste variazioni rispetto alla realtà e/o errori di calcolo, per cui la stima sotto esposta è da considerarsi a corpo e non a misura.

### LIMITI DELLA PERIZIA:

Al fine della redazione della presente perizia si precisa che non sono state compiute indagini di tipo strutturale, geologico, chimico e/o idraulico sia nel bene immobile in questione, sia nel suolo e/o sottosuolo, nemmeno indagini volte all'accertamento della presenza di eventuali inquinanti nel suolo e/o sottosuolo.

La valutazione è stata effettuata in riferimento a quanto visibile basandosi su rilievi in sito e su quanto contenuto nei documenti ufficiali depositati presso i competenti uffici.

Si rende noto che sono escluse dalla presente stima tutte le attrezzature, gli arredi ed i materiali eventualmente presenti all'interno dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Parma, ufficio del registro di Parma, conservatoria dei registri immobiliari di Parma, ufficio tecnico di Fornovo di Taro, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Osservatorio Immobiliare Parma & Provincia, siti web

### 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	53,00	0,00	43.990,00	43.990,00
				<b>43.990,00 €</b>	<b>43.990,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il bene in questione appartiene in piena proprietà al debitore esecutato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.190,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **10%** 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: **€. 4.019,00**Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**Arrotondamento del valore finale: **€. -29,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.200,00**

data 21/08/2025

il tecnico incaricato  
Geom. Luca Pianforini