



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 403/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO DENI

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott.ssa TOSI

CUSTODE:  
GIVG Busto Arsizio (VA)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:  
**Arch. Salvatore Simone Tomaccio**

CF:TMCSVT76P21B300L  
con studio in GALLARATE (VA) Via Arnaldo da Brescia, 1  
telefono: 0331689190  
email: studio@tomaccio.it  
PEC: salvatore.tomaccio@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
403/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a LEGNANO via Venezia 115, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **55,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano rialzato e cantina a piano interrato il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato realizzato ad inizio 1900, posto nella zona periferica Nord del Comune di Legnano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di pt 3,60 - ps1 2,54. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 75 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: via Venezia n.115, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/02/1982 Pratica n. 220785 in atti dal 29/11/2000 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 30927.1/1982)  
Coerenze: Da Nord in senso orario. Appartamento: Affaccio su spazi esterni comuni, altra unità, affaccio su spazi esterni comuni. Cantina: altra unità, terrapieno, spazi comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>55,30 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>€. 37.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.625,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/04/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava NON occupato ed in disuso. A seguito di richiesta in merito alla presenza di contratti di locazione, l'Agenzia delle Entrate non ha fornito risposte.

## 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 25/07/2001 a firma di Notaio Carugati ai nn. 51559 di repertorio, iscritta il 02/08/2001 a Milano 2 ai nn. 88688-21931, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 260.000.

Importo capitale: 130.000.

Durata ipoteca: 20.

IPOTECA IN RINNOVAZIONE - ISCRIZIONE presentata il 23/07/2021 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 20025 Registro generale n. 110484 - Tipo di atto: 0668 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/04/2004 a firma di Esatri esazione tributi Spa ai nn. 8380-68 di repertorio, iscritta il 18/05/2004 a Milano 2 ai nn. 69509-16115, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca Legale.

Importo ipoteca: 13.485,86.

Importo capitale: 6.742,93.

Durata ipoteca: -

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 12/02/2007 a firma di Esatri esazione tributi Spa ai nn. 593-68 di repertorio, iscritta il 23/02/2007 a Milano 2 ai nn. 28151-6523, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca legale.

Importo ipoteca: 69.338,24.

Importo capitale: 34.669,12.

Durata ipoteca: -

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 13/07/2010 a firma di Equitalia esatri Spa ai nn. 12781-68 di repertorio, iscritta il 20/07/2010 a Milano 2 ai nn. 92456-22474, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca legale.

Importo ipoteca: 334.723,42.

Importo capitale: 167.361,71.

Durata ipoteca: -

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 25/07/2001 a firma di Notaio Carugati ai nn. 51559 di repertorio, iscritta il 23/07/2021 a Milano 2 ai nn. 110484-20025, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 134.278,79.

Importo capitale: 67.139,39.

Durata ipoteca: 20

#### 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/06/2011 a firma di Uff. Giud. Trib. Milano ai nn. 11774 di repertorio, trascritta il 15/09/2011 a Milano 2 ai nn. 107176-65526, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 13/11/2023 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 6890 di repertorio, trascritta il 11/12/2023 a Milano 2 ai nn. 166472-116742, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale 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: €. 700,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 750,00

Millesimi condominiali: 42,46

Ulteriori avvertenze:

I dati riportati sono stati ricevuti dall'amministratore condominiale Rag. Manuela Colombi, Legnano via Oberdan n.21, tel. 0331-545722.

Spese scadute e non pagate anni 2023 e 2024 (in corso) €.7748,85

Spese ordinarie deliberate non ancora scadute rate da 2 a 6 €403,37

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/07/2001), con atto stipulato il 25/07/2001 a firma di Notaio Carugati ai nn. 51558 di repertorio, trascritto il 02/08/2001 a Milano 2 ai nn. 88687-56574

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 10/20, in forza di scrittura privata (dal 31/07/1992 fino al 12/04/1995), con atto stipulato il 31/07/1992 a firma di Notaio Novara ai nn. 73120 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 10/20, in forza di scrittura privata (dal 31/07/1992 fino al 12/04/1995), con atto stipulato il 31/07/1992 a firma di Notaio Novara ai nn. 73120 di repertorio

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 10000/10000, in forza di scrittura privata (dal 12/04/1995 fino al 16/04/2024), con atto stipulato il 12/04/1995 a firma di Notaio Gavosto ai nn. 2282 di repertorio

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'immobile è stato realizzato come case per operai della fabbrica "Tosi" all'inizio del 1900. Trattasi di fabbricato realizzato ante 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Legnano non sono state reperite le pratiche edilizie originarie. Sono state reperite pratiche edilizie successive riguardanti formazione di cancello / risanamento murature / sistemazione balconi-scalette / posa recinzione.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione N. **343**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Formazione di cancello, presentata il 06/10/1967 con il n. 343-20463-5107 di protocollo, rilasciata il 17/10/1967 con il n. 343-20463-5107 di protocollo

Comunicazione N. **30684**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di risanamento murature, presentata il 25/10/1995 con il n. 30684 di protocollo

Denuncia di inizio di attività edilizia N. **40439**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Demolizione/ricostruzione balconi/scalette a piano rialzato, presentata il 31/10/1996 con il n. 40439-448/96 di protocollo

Denuncia di inizio di attività edilizia N. **32096**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Posa nuova recinzione, presentata il 07/09/1998 con il n. 32096 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera Delibera di Consiglio Comunale n.183 del 05/12/2023, l'immobile ricade in zona AVS - Ambiti di Valore Storico (Art. 22)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'immobile è stato realizzato come case per operai della fabbrica "Tosi" all'inizio del 1900. Trattasi di fabbricato realizzato ante 1967. Dalle ricerche effettuate presso l'Ufficio Tecnico del Comune di Legnano non sono state reperite le pratiche edilizie originarie. Sono state reperite pratiche edilizie successive riguardanti formazione di cancello / risanamento murature / sistemazione balconi-scalette / posa recinzione. Sulla base della documentazione disponibile e della scheda catastale di primo impianto l'unità appare inalterata rispetto alla condizione originaria fatta eccezione per la conformazione del servizio igienico. In merito alla difformità si rimanda alla sezione "giudizio di conformità".

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla scheda catastale e alla documentazione edilizia disponibile, all'interno del bagno è stata ricavata una nicchia in cui è stata realizzata la vasca da bagno. L'intervento ha modificato il profilo del bagno e i confini dell'unità immobiliare alterando di conseguenza il profilo dell'unità confinante. Per la regolarizzazione dovrà essere ripristinata la parete originaria come indicato sulla scheda catastale. A seguito di ripristino dovranno essere di conseguenza effettuate opere di adeguamento per la realizzazione di un bagno con i requisiti di igiene. Sulla base di una verifica sommaria delle superfici minime necessarie per il bagno con antibagno, soggiorno/cucina e camera, vengono quantificati i costi di adeguamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia per adeguamento sanitario: €.1.000,00
- Opere di ripristino/Adeguamento: €5.000,00

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alla scheda catastale e alla documentazione edilizia disponibile, all'interno del bagno è stata ricavata una nicchia in cui è stata ricavata la vasca da bagno. L'intervento ha modificato il profilo del bagno e i confini dell'unità immobiliare alterando di conseguenza il profilo dell'unità confinante. Per la regolarizzazione dovrà essere ripristinata la parete originaria come indicato sulla scheda catastale. A seguito di ripristino dovranno essere di conseguenza effettuate opere di adeguamento per la realizzazione di un bagno con i requisiti di igiene. Sulla base di una verifica sommaria delle superfici minime necessarie per il bagno con antibagno, soggiorno/cucina e camera, vengono quantificati i costi di adeguamento.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale a seguito di ripristini/adeguamenti. Comprensivo di spese professionali e diritti: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN LEGNANO VIA VENEZIA 115, FRAZIONE -, QUARTIERE -

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO via Venezia 115, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **55,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano rialzato e cantina a piano interrato il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato realizzato ad inizio 1900, posto nella zona periferica Nord del Comune di Legnano.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di pt 3,60 - ps1 2,54. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 75 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 135,57 Euro, indirizzo catastale: via Venezia n.115, piano: T-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 09/02/1982 Pratica n. 220785 in atti dal 29/11/2000 RETTIFICA CLASSAMENTO (n. 30927.1/1982)  
Coerenze: Da Nord in senso orario. Appartamento: Affaccio su spazi esterni comuni, altra unità, affaccio su spazi esterni comuni. Cantina: altra unità, terrapieno, spazi comuni.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate / Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido  
 biblioteca  
 centro commerciale  
 cinema  
 farmacie  
 negozi al dettaglio  
 ospedale  
 scuola elementare  
 scuola per l'infanzia  
 scuola media inferiore  
 scuola media superiore



COLLEGAMENTI

ferrovia distante ca. km.1,5  
 autostrada distante ca. km.3



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano rialzato e cantina a piano interrato il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale costituito da fabbricato realizzato ad inizio 1900, posto nella zona periferica Nord del Comune di Legnano.

Più precisamente:

- Appartamento ad uso civile abitazione al piano rialzato composto da ingresso/soggiorno/cucina, bagno, camera. All'unità si accede tramite scale esterne e balcone/ballatoio di pertinenza esclusiva posto lungo il lato Ovest
- Cantina a piano interrato con accesso dagli spazi comuni.

L'intero fabbricato in cui sono inserite le unità è stato realizzato ad inizio 1900, presenta discrete condizioni complessive esterne e per le parti comuni con un grado di manutenzione complessivo discreto. L'unità oggetto di valutazione presenta uno stato di manutenzione interno particolarmente scarso. L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia a gas. Gli impianti presentano uno stato manutentivo particolarmente scarso e ad esame visivo risultano evidentemente fuori norma. Non sono state fornite/reperite le certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si

rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso il Catasto/Ufficio tecnico con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : condominiale realizzato in metallo con apertura automatica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre realizzati in legno e vetro	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte realizzati in legno tamburato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in condominiale - autobloccanti / battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in gres di ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : porta di ingresso realizzati in alluminio	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco tinteggiato	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie</i> : condominiali con rivestimento in gres di ceramica / pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : Persiane realizzate in Legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: Non fornite / reperite	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : autonomo con alimentazione a metano conformità: Non fornite / reperite	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : condominiale con alimentazione in condominiale, la rete di distribuzione è realizzata in rete comunale conformità: Non fornite / reperite	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : Riscaldamento autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: rete comunale	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	49,00	x	100 %	=	49,00
Cantina	18,00	x	25 %	=	4,50
Balcone	6,00	x	30 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>73,00</b>				<b>55,30</b>

**VALUTAZIONE:**



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: Abitazione categoria catastale A/4

Indirizzo: Legnano via Venezia n.113

Superfici principali e secondarie: 68

Superfici accessorie:

Prezzo: 85.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: Appartamento categoria catastale A/4

Indirizzo: Legnano via Venezia n.102

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 743,24 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: Appartamento categoria catastale A/4

Indirizzo: Legnano via Venezia n.100

Superfici principali e secondarie: 74

Superfici accessorie:

Prezzo: 70.000,00 pari a 945,95 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Descrizione: Appartamento categoria catastale A/4

Indirizzo: Legnano via Venezia n.98

Superfici principali e secondarie: 72

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 694,44 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 1.210,00

Valore massimo: 1.345,00

OMI - Agenzia del Territorio

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata effettuata una ricerca nelle immediate vicinanze per immobili appartenenti alla stessa fascia di mercato attraverso un sito di ricerca per compravendite immobiliari. Sono state reperite informazioni e schede in merito ad immobili oggetto di recente compravendita. E' stata effettuata una ulteriore ricerca riguardante offerte immobiliari nelle immediate vicinanze. Sulla base delle ricerche effettuate si attribuisce all'immobile un valore unitario di €/mq.800.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **44.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 44.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 44.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'immobile viene stimato a corpo sulla base di analisi del mercato locale, considerate le offerte immobiliari in zona e le banche dati disponibili.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

## 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	55,30	0,00	44.000,00	44.000,00
				<b>44.000,00 €</b>	<b>44.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 37.500,00**

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 1.875,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 35.625,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</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 (calcolato sul valore di realizzo):	<b>€. 0,00</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>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€. 750,00</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>€. 35.000,00</b>

data 18/04/2024

il tecnico incaricato  
Arch. Salvatore Simone Tomaccio