



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

1/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Marina Bianchi

CF:BNCMRN79E59B300R

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Viale Montello n. 4

telefono: 0331807559

email: geom.bianchimarina@libero.it

PEC: marina.bianchi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
1/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a BUSTO ARSIZIO Viale Stelvio 157, quartiere Beata Giuliana, della superficie commerciale di **71,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo di una palazzina edificata alla fine degli anni settanta di sei piani fuori terra e un piano interrato rifinita con mattoni faccia vista; accesso pedonale tramite il portoncino d'ingresso comune posto su viale Stelvio. Nel retro del cortile comune vi è un corpo di fabbrica in cui vi sono ubicati i box con accesso carraio dalla via Grampa.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camera da letto, un bagno e due balconi con accesso uno dal soggiorno e uno dalla camera.

Le condizioni dell'appartamento sono piuttosto buone con pavimenti in gres porcellanato effetto legno; serramenti in legno vetro singolo; intonaco al civile tinteggiato in tutti i locali; servizi igienici in ceramica; riscaldamento centralizzato con caloriferi in ghisa.

Vi è di pertinenza una cantina al piano interrato a cui si accede dalla scala comune; presenta una pavimentazione in cls battuto e porta di accesso in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 20505 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIALE STELVIO n. 157, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: COERENZE in contorno ed in senso orario dell'appartamento: parti comuni al di là di Viale Stelvio, appartamento all'interno 9, vano scala comune, appartamento all'interno 11, parti comuni. COERENZE in contorno ed in senso orario della cantina : parti comuni, cantina all'interno 13.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

B **box singolo** a BUSTO ARSIZIO Viale Stelvio 157, quartiere Beata Giuliana, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box posto a piano terra in un corpo staccato dal fabbricato principale e ubicato su cortile comune con accesso dalla via Grampa tramite cancello carraio; presenta pavimento in battuto di cls e basculante di accesso in alluminio preverniciato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 20722 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: Viale Stelvio 157, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in contorno ed in senso orario della autorimessa : cortile comune, autorimessa all'interno 26, muro perimetrale autorimessa all'interno 28.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	84,23 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 92.230,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.618,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 87.383,62
Data della valutazione:	16/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

La [REDACTED] risulta essere l'ex moglie dell'esecutato e di occupare l'immobile a seguito di accordo di separazione personale dei coniugi sottoscritto in data 12/12/2020. Tale atto risulta però non essere stato trascritto e pertanto privo di titolo opponibile alla procedura, in data 10.04.2024 è stato emesso l'ordine di liberazione entro tre mesi dall'ordinanza.

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 16/02/2006 a firma di Notaio Villa Alberto in Milano ai nn. 69183/15121 di repertorio, iscritta il 09/03/2006 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 35409 rp. 8160, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 224.000,00.

Importo capitale: 112.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/11/2012 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 625 di repertorio, iscritta il 20/10/2016 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 118172 rp. 22218, a



favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: 2.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 02/01/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7057 di repertorio, trascritta il 24/01/2024 a Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 ai nn. rg. 8568 rp. 6085, 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:	€ 1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 234,88
Millesimi condominiali:	59,90

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Al sig. [REDACTED] la piena proprietà è perventua dai sig.ri [REDACTED] e [REDACTED] [REDACTED] coniugi in regime di comunione legale ai quali la proprietà pervenne in forza di atto di compravendita in data 06.03.1985 rep. 30119 a rogito notaio Vitali in Busto Arsizio, registrato a Busto Arsizio il 21.03.1985 al n. 1131 vol. 2 e trascritto alla conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 02.04.1985 ai n.ri 18383/14124.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 16/02/2006), con atto stipulato il 16/02/2006 a firma di notaio Villa in Milano ai nn. 69182/15120 di repertorio, registrato il 07/03/2006 a Milano 2 ai nn. 2932 serie 1 T, trascritto il 09/03/2006 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. rg. 35408 rp. 17734.

Sono presenti due trascrizioni a rettifica della presente nota e precisamente: Trascrizione presentata il 06/03/2012 R.P. 15736 R.G. 23489 - (LA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE RETTIFICA LA PRECEDENTE PRESENTATA IN DATA 9 MARZO 2006 AI NN. 35408/17734 IN QUANTO ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO IL MAPPALE DELL'APPARTAMENTO IN 20506 ANZICHE' 20505 E LA CATEGORIA A/1 ANZICHE' A/2.) Trascrizione presentata il 09/12/2021 RP. 119804 RG. 175621 - (LA PRESENTE NOTA DI TRASCRIZIONE RETTIFICA LA PRECEDENTE PRESENTATA IN DATA 9 MARZO 2006 AI NN. 35408/17734 IN QUANTO ERA STATO ERRONEAMENTE INDICATO IL MAPPALE DELL'APPARTAMENTO IN 20506 ANZICHE' 20505 E LA CATEGORIA A/1 ANZICHE' A/2. INOLTRE LA SEZIONE URBANA " BA" NELL'ANNO 2009 E' STATA VARIATA IN "BU".



6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **378/67**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato residenziale, rilasciata il 09/01/1968, agibilità del 07/11/1969

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1/c - ambiti residenziali omogenei a densità media. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 24 del piano delle regole

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di sopralluogo si è rilevata la demolizione della parete divisoria tra la cucina e il soggiorno creando di fatto un unico ambiente, tale intervento risulta però privo di autorizzazione

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica CILA in sanatoria per difformità interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti segreteria CILA: €70,00
- oneri professionali per compilazione e presentazione di CILA in sanatoria: €1.300,00
- Oblazione sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione di parete interna divisoria tra la cucina e il soggiorno



Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione della nuova planimetria per l'aggiornamento catastale a seguito della CILA in sanatoria e frazionamento della cantina su altra planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- Diritti segreteria catastali: €100,00
- oneri professionali per planimetria catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIALE STELVIO 157, QUARTIERE BEATA GIULIANA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a BUSTO ARSIZIO Viale Stelvio 157, quartiere Beata Giuliana, della superficie commerciale di **71,22** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento posto al piano secondo di una palazzina edificata alla fine degli anni settanta di sei piani fuori terra e un piano interrato rifinita con mattoni faccia vista; accesso pedonale tramite il portoncino d'ingresso comune posto su viale Stelvio. Nel retro del cortile comune vi è un corpo di fabbrica in cui vi sono ubicati i box con accesso carraio dalla via Grampa.

L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camera da letto, un bagno e due balconi con accesso uno dal soggiorno e uno dalla camera.

Le condizioni dell'appartamento sono piuttosto buone con pavimenti in gres porcellanato effetto legno; serramenti in legno vetro singolo; intonaco al civile tinteggiato in tutti i locali; servizi igienici in ceramica; riscaldamento centralizzato con caloriferi in ghisa.

Vi è di pertinenza una cantina al piano interrato a cui si accede dalla scala comune; presenta una pavimentazione in cls battuto e porta di accesso in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 20505 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 395,09 Euro, indirizzo catastale: VIALE STELVIO n. 157, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: COERENZE in contorno ed in senso orario dell'appartamento: parti comuni al di la' di Viale Stelvio, appartamento all' interno 9, vano scala comune, appartamento all'interno 11, parti comuni. COERENZE in contorno ed in senso orario della cantina : parti comuni, cantina all'interno 13.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- scuola elementare



scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio realizzato in ferro verniciato con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre e porte/finestre realizzati in legno con vetro singolo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte interne realizzati in in legno color bianco con parti a vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in tamponature in laterizio con coibentazione in assente , il rivestimento è realizzato in mattoni faccia vista	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in cortile interno in asfalto; piccola area verde sull'ingresso pedonale,	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di grès effetto legno in tutti i locali; piastrelle di ceramica nel bagno	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : portoncino d'ingresso realizzato in alluminio e vetro	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc colore chiaro	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico</i> : centralizzato con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------

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	65,00	x	100 %	=	65,00
Balconi	6,00	x	30 %	=	1,80
Cantina	8,85	x	50 %	=	4,43
Totale:	79,85				71,22

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatrice, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato manutentivo, dotazione impianti.....). Premesso quanto sopra, ultimate le analisi dei documenti, compiuti i rilievi durante il sopralluogo, espletate le necessarie verifiche, conglobando ogni caratteristica intrinseca ed estrinseca, la sottoscritta è dell'avviso che nel caso specifico si possa assegnare all'unità immobiliare i seguenti valori determinati sulla base dei prezzi degli immobili rilevati dalle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate e dalle precedenti aste immobiliari.

Le fonti di informazione consultate sono: OMI Agenzia delle entrate per il secondo semestre 2023; Rilevazione prezzi immobili Camera di Commercio di Varese; siti agenzie immobiliari appartamenti simili e nell'ostesso contesto condominiale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.200,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 85.200,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 85.200,00

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIALE STELVIO 157, QUARTIERE BEATA GIULIANA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B



box singolo a BUSTO ARSIZIO Viale Stelvio 157, quartiere Beata Giuliana, della superficie commerciale di **13,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Box posto a piano terra in un corpo staccato dal fabbricato principale e ubicato su cortile comune con accesso dalla via Grampa tramite cancello carraio; presenta pavimento in battuto di cls e basculante di accesso in alluminio preverniciato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 20722 sub. 11 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: Viale Stelvio 157, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: in contorno ed in senso orario della autorimessa : cortile comune, autorimessa all'interno 26, muro perimetrale autorimessa all'interno 28.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
Box singolo	13,00	x	100 %	=	13,00
Totale:	13,00				13,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Arsizio

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	71,22	0,00	85.200,00	85.200,00
B	box singolo	13,00	0,00	10.000,00	10.000,00



	95.200,00 €	95.200,00 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 2.970,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 92.230,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 4.611,50

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 87.618,50

Ulteriore 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 (calcolato sul valore di realizzo): € 0,00

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

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: € 0,00

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: € 234,88

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 87.383,62

data 16/05/2024

il tecnico incaricato
 Geom. Marina Bianchi

