



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

143/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
SUITS NPL TAILORED INVESTMENTS SRL

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Marco Lualdi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ALESSANDRO GAGLIARDI

CF:GGLLSN79A06B300I
con studio in GALLARATE (VA) VIA VALLE NUOVA 7
telefono: 003903311482437
fax: 003903311482437
email: alessandro_gagliardi@libero.it
PEC: archi_gagliardi@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 143/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **bar** a GOLASECCA via Roma 29, della superficie commerciale di **164,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoziato a piano terra, ubicato all'interno di edificio di tipo a corte, della superficie commerciale di 149 mq, attualmente adibito a bar.

Completano la proprietà due locali deposito, di cui uno adibito a cucina, e un box singolo, sempre al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.35 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 552 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 106 mq, rendita 1.259,12 Euro, indirizzo catastale: via Roma, 29, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/11/2022 Pratica n. VA0168950 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.7941538.15/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 168950.1/2022)
Coerenze: (da nord in senso orario) via Roma, mapp. 555 e 5159, vano scala comune, cortile comune
- foglio 7 particella 552 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 21 mq, rendita 24,94 Euro, indirizzo catastale: via Roma 29, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/11/2022 Pratica n. VA0168950 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.7941538.15/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 168950.1/2022)
Coerenze: (da nord in senso orario) cortile comune, vano scala comune, proprietà di terzi per due lati, box al sub. 503
- foglio 7 particella 552 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 11 mq, rendita 13,07 Euro, indirizzo catastale: via Roma 29, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/11/2022 Pratica n. VA0168950 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.7941538.15/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 168950.1/2022)
Coerenze: (da nord in senso orario) cortile comune, a.u.i. per due lati, mapp. 6546

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 **box singolo**, composto da box/ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 552 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 25 mq, rendita 60,68 Euro, indirizzo catastale: via Roma 29, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/11/2022 Pratica n. VA0168950 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.7941538.15/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 168950.1/2022)

Coerenze: (da nord in senso orario) cortile comune, deposito al sub. 502, proprietà di terzi, a.u.i. stesso mappale

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,50 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 122.250,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.137,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 116.137,50
Data della valutazione:	21/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 19/02/2017 00:00:00 stabilita attraverso contratto di locazione non registrato.

Il contratto di locazione ha durata di anni 6 a partire dal 19/02/2017. Il canone di locazione è pari € 14.400 annui; tale importo è ritenuto congruo, per tipologia e superfici.

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 **legale** attiva, registrata il 13/03/2018 ai nn. 33187/5173, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 81.256,46.

Importo capitale: 40.628,23.

La formalità è riferita solamente a l'ipoteca grava sulla quota di 1/2 di piena proprietà degli immobili di cui al mapp. 552 subb. 6-9 (ora 501-502-503-504)

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/09/2009 a firma di Notaio Gianni Scagliani ai nn. 38131/8609 di

repertorio, registrata il 26/10/2022 a Milano 2 ai nn. 25184/128034, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 31/05/2022 a Milano 2 ai nn. 52275/77614, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - 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:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2006), con atto stipulato il 13/11/2006 a firma di Notaio Antonio Caccia ai nn. 18360/1177 di repertorio, registrato il 12/12/2006 a Gorgonzola ai nn. 4760/1, trascritto il 13/12/2006 a Milano 2 ai nn. 99916/192262

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (fino al 13/11/2006), con atto stipulato il 10/09/1984 a firma di Notaio Mario Lainati ai nn. 13207 di repertorio, trascritto il 26/09/1984 a Milano 2 ai nn. 65204/52586

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il fabbricato all'interno del quale è individuato l'immobile oggetto di perizia è stato edificato anteriormente al 1° settembre 1967

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. 62/2004, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione bagno disabili e relativo disimpegno, presentata il 29/07/2004 con il n. 6003 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Locale wc (individuato nella zona est del fabbricato): non è presente la partizione interna e n. 2 finestre indicate negli elaborati grafici

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante pratica di Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e sanzioni amministrative per la regolarizzazione delle difformità: €2.000,00

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 GOLASECCA VIA ROMA 29

BAR

DI CUI AL PUNTO A

bar a GOLASECCA via Roma 29, della superficie commerciale di **164,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoziato a piano terra, ubicato all'interno di edificio di tipo a corte, della superficie commerciale di 149 mq, attualmente adibito a bar.

Completano la proprietà due locali deposito, di cui uno adibito a cucina, e un box singolo, sempre al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.35 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 552 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 5, consistenza 106 mq, rendita 1.259,12 Euro, indirizzo catastale: via Roma, 29, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/11/2022 Pratica n. VA0168950 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.7941538.15/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 168950.1/2022)
Coerenze: (da nord in senso orario) via Roma, mapp. 555 e 5159, vano scala comune, cortile comune
- foglio 7 particella 552 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 21 mq, rendita 24,94 Euro, indirizzo catastale: via Roma 29, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 15/11/2022 Pratica n. VA0168950 in atti dal

16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.7941538.15/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 168950.1/2022)

Coerenze: (da nord in senso orario) cortile comune, vano scala comune, proprietà di terzi per due lati, box al sub. 503

- foglio 7 particella 552 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 8, consistenza 11 mq, rendita 13,07 Euro, indirizzo catastale: via Roma 29, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ARIAZIONE del 15/11/2022 Pratica n. VA0168950 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.7941538.15/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 168950.1/2022)

Coerenze: (da nord in senso orario) cortile comune, a.u.i. per due lati, mapp. 6546

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Somma Lombardo). 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: Parco Lombardo della Valle del Ticino.

SERVIZI

centro commerciale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13,6 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante battenti realizzati in legno con vetro semplice mediocre 

infissi interni: a battente e scorrevoli realizzati in legno nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica al di sotto della media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno mediocre 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco plastico al di sotto della media 

rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile al di sotto della media 

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi conformità: non rilevabile al di sotto della media 

termico: autonomo con alimentazione in energia elettrica i diffusori sono in split ad aria calda conformità: non rilevabile. l'acqua calda sanitaria è prodotta mediante boiler elettrico al di sotto della media 

Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in legno al di sotto della media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Bar	149,00	x	100 %	=	149,00
Locale deposito (sub 502)	24,00	x	50 %	=	12,00
Locale deposito (sub 504)	15,00	x	20 %	=	3,00
Totale:	188,00				164,00

ACCESSORI:

box singolo, composto da box/ripostiglio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 552 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 25 mq, rendita 60,68 Euro, indirizzo catastale: via Roma 29, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ARIAZIONE del 15/11/2022 Pratica n. VA0168950 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO

UFFICIALE.7941538.15/11/2022 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 168950.1/2022)

Coerenze: (da nord in senso orario) cortile comune, deposito al sub. 502, proprietà di terzi, a.u.i. stesso mappale

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	27,00	x	50 %	=	13,50
Totale:	27,00				13,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del Mercato Immobiliare della zona con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali del mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto del discreto stato di manutenzione dell'immobile e della qualità degli impianti

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	164,00	x	700,00	=	114.800,00
Valore superficie accessori:	13,50	x	700,00	=	9.450,00
					124.250,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 124.250,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 124.250,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Golasecca, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Codice della valutazione immobiliare indipendente, Listino Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Varese

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	bar	164,00	13,50	124.250,00	124.250,00
				124.250,00 €	124.250,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il box è vendibile separatamente previa chiusura della porta di comunicazione con il locale deposito

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 122.250,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 6.112,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 116.137,50**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 116.137,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 143/2022

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GOLASECCA via Vittorio Veneto 49, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perrizia è costituita da appartamento posto al piano terra di edificio residenziale plurifamiliare di tre piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, un bagno; ha una superficie commerciale di 60 mq.

Si fa presente che l'accesso all'appartamento avviene dall'area esterna, di proprietà dell'unità immobiliare identificata con il sub. 502, sulla quale non grava alcuna servitù di passo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.28. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 5188 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto, 49, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/04/2003 Pratica n. 156042 in atti dal 07/04/2003 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPON (n. 4712.1/2003)
Coerenze: (da nord in senso orario) altra unità immobiliare , area di a.u.i., vano scala comune, cortile di a.u.i., mapp. 5187

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

B appartamento a GOLASECCA via Vittorio Veneto 49, della superficie commerciale di **107,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perrizia è costituita da appartamento posto al piano primo di edificio residenziale plurifamiliare di tre piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere e un bagno, oltre a balcone, terrazzo, cantina ed area esterna. Si fa presente che l'accesso all'appartamento individuato al piano terra avviene dall'area esterna, di proprietà di questa unità, sulla quale non grava alcuna servitù di passo.

L'accesso all'appartamento avviene mediante vano scala comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, terra e interrato, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 5188 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto, 49, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 15/11/2022 Pratica n. VA0168946 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.7941463.15/11/2022 DIVISIONE (n. 168946.1/2022)
Coerenze: - dell'appartamento e area di proprietà esclusiva posta a sud, in un sol corpo (da nord in senso orario): proprietà di terzi, mapp. 5189, vano scala comune, Via Vittorio Veneto, mapp. 5187. - dell'area di proprietà esclusiva posta a nord (da nord in senso orario): a.u.i., mapp. 5189, vano scala comune, a.u.i.
- foglio 7 particella 5188 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 32 mq, rendita 31,40 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto 49, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 15/11/2022 Pratica n. VA0168946 in

atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.7941463.15/11/2022 DIVISIONE (n. 168946.1/2022)

Coerenze: terrapieno su quattro lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	167,90 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:	€ 130.320,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.804,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 123.804,00
Data della valutazione:	21/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'appartamento al piano primo, identificato con il sub. 502, è occupato dalla [REDACTED] mentre l'appartamento al piano terra, identificato con il sub. 1, è occupato dal [REDACTED] figlio della [REDACTED]

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 24/09/2009 a firma di Notaio Gianni Scaglioni ai nn. 38131/8609 di repertorio, registrata il 29/09/2009 a Milano 2 ai nn. 25184/128034, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 700.000,00.

Importo capitale: 350.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/06/2012 a firma di Notaio Gianni Scaglioni ai nn. 40435/10328 di repertorio, registrata il 14/06/2012 a Milano 2 ai nn. 60887/10307, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 40.000,00.

Durata ipoteca: 17 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, registrata il 19/09/2018 a Milano 2 ai nn. 21504/117401, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna.

Importo capitale: 11.710,00.

La formalità è riferita solamente a mappale 5188 subb. 502-503 (ex sub. 3)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 31/05/2022 a Milano 2 ai nn. 52275/77614, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - 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: **€ 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si fa presente che le aree esterne pertinenti al sub. 502 e di proprietà esclusiva dell'esecutata, pur non essendo gravate da alcuna servitù di passo, costituiscono l'accesso all'unità immobiliare catastalmente identificata al fg. 7 mapp. 5188 sub. 2, presente nel medesimo fabbricato, essendo il suddetto sub. 2 un fondo intercluso.

E' altresì individuato nel cortile esterno di proprietà esclusiva dell'esecutata, pertinente al sub. 502, un posto auto di uso esclusivo dell'unità immobiliare identificata al fg. 7 mapp. 5188 sub. 2, non oggetto di esecuzione.

Tali vincoli risultano dall'atto di compravendita con il quale l'esecutata ha ceduto l'unità immobiliare identificata al fg. 7 mapp. 5188 sub. 2 (atto di compravendita a firma del Notaio Dott. Ezio Oliva di Somma Lombardo, del 18/04/2003 rep. 95645/7220, registrato a Gallarate il 29/04/2003 al n. 1347 serie 1)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/06/1988 a firma di Notaio Barbara Leo ai nn. 19280 di repertorio, registrato il 24/06/1988 a Busto Arsizio ai nn. 846, trascritto il 28/06/1988 a Milano 2 ai nn. 50962/36743

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **03/1997** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di ampliamento di edificio residenziale

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Appartamento al piano terra (sub. 1): sul fronte sud è presente una porta, chiusa però dall'interno mediante tamponamento in cartongesso che dovrà essere rimosso

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Piano terra e piano primo: diversa distribuzione interna e lieve modifica dimensionale di alcune aperture esterne

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia di sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri professionali e sanzioni amministrative per la regolarizzazione delle difformità: €4.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GOLASECCA VIA VITTORIO VENETO 49

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GOLASECCA via Vittorio Veneto 49, della superficie commerciale di **60,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perizia è costituita da appartamento posto al piano terra di edificio residenziale plurifamiliare di tre piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, camera, ripostiglio, un bagno; ha una superficie commerciale di 60 mq.

Si fa presente che l'accesso all'appartamento avviene dall'area esterna, di proprietà dell'unità immobiliare identificata con il sub. 502, sulla quale non grava alcuna servitù di passo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3.28. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 5188 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 105,36 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto, 49, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 07/04/2003 Pratica n. 156042 in atti dal 07/04/2003 DIVISIONE-AMPLIAMENTO-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNIRISTRUTTURAZIONE-VARIAZIONE DI TOPON (n. 4712.1/2003)
Coerenze: (da nord in senso orario) altra unità immobiliare , area di a.u.i., vano scala comune, cortile di a.u.i., mapp. 5187

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Somma Lombardo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.

SERVIZI

centro commerciale	scarso	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	mediocre	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 Km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 4,5 Km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 3,5 Km	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sotto della media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante battenti realizzati in legno con vetro singolo al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: anta battente realizzati in legno e vetro al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno massello nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno mediocre ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica in vari formati al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: audio conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

termico: autonomo con caldaia murale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	60,00	x	100 %	=	60,00
Totale:	60,00				60,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del Mercato Immobiliare della zona con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali del mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto del sufficiente stato di manutenzione dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 60,00 x 800,00 = **48.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 48.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 48.000,00**

BENI IN GOLASECCA VIA VITTORIO VENETO 49

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a GOLASECCA via Vittorio Veneto 49, della superficie commerciale di **107,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto di perrizia è costituita da appartamento posto al piano primo di edificio residenziale plurifamiliare di tre piani fuori terra e un piano interrato. L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, due camere e un bagno, oltre a balcone, terrazzo, cantina ed area esterna. Si fa presente che l'accesso all'appartamento individuato al piano terra avviene dall'area esterna, di proprietà di questa unità, sulla quale non grava alcuna servitù di passo.

L'accesso all'appartamento avviene mediante vano scala comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, terra e interrato, ha un'altezza interna di varie. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 5188 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 5 vani, rendita 180,76 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto, 49, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 15/11/2022 Pratica n. VA0168946 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.7941463.15/11/2022 DIVISIONE (n. 168946.1/2022)
Coerenze: - dell'appartamento e area di proprietà esclusiva posta a sud, in un sol corpo (da nord in senso orario): proprietà di terzi, mapp. 5189, vano scala comune, Via Vittorio Veneto, mapp. 5187. - dell'area di proprietà esclusiva posta a nord (da nord in senso orario): a.u.i., mapp. 5189, vano scala comune, a.u.i.
- foglio 7 particella 5188 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 32 mq, rendita 31,40 Euro, indirizzo catastale: via Vittorio Veneto 49, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da DIVISIONE del 15/11/2022 Pratica n. VA0168946 in atti dal 16/11/2022 Protocollo NSD n. ENTRATE.AGEVST1.REGISTRO UFFICIALE.7941463.15/11/2022 DIVISIONE (n. 168946.1/2022)
Coerenze: terrapieno su quattro lati

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Somma Lombardo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono inesistenti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Lombardo della Valle del Ticino.

SERVIZI

centro commerciale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3,5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante battenti realizzati in legno con vetro singolo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta battente realizzati in legno e vetro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in legno massello , gli accessori presenti sono: serrature di sicurezza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica in vari formati	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile	nella media	
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con caldaia murale con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile	al di sotto della media	
<i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione a elettrico con diffusori in split conformità: non rilevabile	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	84,50	x	100 %	=	84,50
balcone e terrazzo	42,00	x	20 %	=	8,40
Cantina	43,00	x	10 %	=	4,30
Area esterna	107,00	x	10 %	=	10,70
Totale:	276,50				107,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni del Mercato Immobiliare della zona con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali del mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto del discreto stato di manutenzione dell'immobile

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 107,90 x 800,00 = **86.320,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 86.320,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 86.320,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Golasecca, agenzie: online, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare

dell'Agenzia delle Entrate, ed inoltre: Codice della valutazione immobiliare indipendente, Listino Camera di Commercio Industria, Artigianato e Agricoltura di Varese

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	60,00	0,00	48.000,00	48.000,00
B	appartamento	107,90	0,00	86.320,00	86.320,00
				134.320,00 €	134.320,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli appartamenti di cui al sub. 1 e sub. 502-503 e sono funzionalmente indipendenti pertanto sono vendibili separatamente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 4.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 130.320,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 6.516,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 123.804,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 123.804,00**

data 21/02/2023

il tecnico incaricato
ALESSANDRO GAGLIARDI