



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

279/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO STATUTO 41

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Ballarini

CUSTODE:
GIVG Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Pietro Moretti

CF:MRTPTR67D23C004P
con studio in GALLARATE (VA) via maino 14
telefono: 0331799074
email: pietro@studiorm.net
PEC: pietro.moretti@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
279/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a GALLARATE via Statuto 41, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **101,52** mq per la quota di:

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

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale sviluppato a piano primo, cantina a piano interrato e box singolo a piano terra in corpo distaccato, il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale realizzato nel 1962. L'immobile è posto nella zona periferica Nord del Comune di Gallarate a breve distanza dall'ingresso dell'Autostrada A8 Milano Laghi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di Appartamento 2,80 / Cantina 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2245 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Statuto n.41, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2003 Pratica n. VA0366084 in atti dal 31/10/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35747.1/2003)

Coerenze: Da Nord in senso orario. Appartamento: affaccio su parti comuni, affaccio su via SP341 (via Varese), altra unità, spazi comuni, affaccio su parti comuni. Cantina: altra unità, spazi comuni, altra unità, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

A.1 **box singolo**, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2243 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: via Statuto n.37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: Da Nord in senso orario: altra proprietà, altra unità, spazi comuni, altra unità

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	101,52 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,15 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 77.500,00



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 73.625,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 69.000,00
Data della valutazione:	12/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo le unità oggetto di stima risultavano libere e non occupate da debitore/inquilini.

A seguito di verifica presso l'Agenzia delle Entrate sulle unità non risultano presenti contratti di affitto.

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 10/03/2006 a firma di Notaio La Monica ai nn. 35770-1725 di repertorio, iscritta il 14/03/2006 a Milano 2 ai nn. 37751-8675, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 30

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/03/2021 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 669 di repertorio, iscritta il 28/07/2021 a Milano 2 ai nn. 113565-20684, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 13425,25.

Importo capitale: 12036,12.

INGIUNGE A [REDACTED] (C.F. [REDACTED]) (C.F. [REDACTED]) DI PAGARE, IN SOLIDO, ALLA PARTE RICORRENTE PER LE CAUSALI DI CUI AL RICORSO, IMMEDIATAMENTE: 1. LA SOMMA DI EURO 12036,12; 2. GLI INTERESSI COME DA DOMANDA; 3. LE SPESE DI QUESTA PROCEDURA DI



INGIUNZIONE, LIQUIDATE IN EURO 800,00 PER ONORARI, IN EURO 145,50 PER ESBORSI, OLTRE SPESE GENERALI, I.V.A. E C.P.A. ED OLTRE ALLE SUCCESSIVE OCCORRENDE.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 31/07/2023 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 4580 di repertorio, trascritta il 07/09/2023 a Milano 2 ai nn. 119752-84061, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

IN DATA 08.03.2023 VENIVA PORTATO ALLA NOTIFICA ATTO DI PRECETTO IN RINNOVAZIONE PER E 14.202,71, NOTIFICATO PERSONALMENTE AL SIG. [REDACTED] [REDACTED] IN DATA 13.04.23 E ALLA SIG. [REDACTED] [REDACTED] IN DATA 22.04.23 PER COMPIUTA GIACENZA;

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: € 2.500,00

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

Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia: € 4.168,52

Millesimi condominiali: 85

Ulteriori avvertenze:

Informazioni ricevute dall'amministrazione condominiale, Nuova Gamma Service, viale Vittorio Veneto n.9, 21013 Gallarate (VA), tel.0331-799481, email: info@nuovagammasservice.it.

Scaduto al 31.10.2023 per la gestione 2021/2022 €uro 1.197,87

Scaduto per la gestione 2022/2023 €uro 4.168,52.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'allegato atto di provenienza sono indicati i precedenti atti dal 1962 al 1996.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 10/03/2006), con atto stipulato il 10/03/2006 a firma di Notaio La Monica ai nn. 35769-1724 di repertorio, trascritto il 14/03/2006 a Milano 2 ai nn. 37750-18946.

"SI PRECISA CHE L'IMMOBILE E' SITO NEL COMUNE DI GALLARATE - SEZIONE CENSUARIA CAIELLO - NELLO STABILE IN VIA STATUTO N. 41 (CIVICO N. 37 PER L'AUTORIMESSA)."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 28/01/2003 fino al 10/03/2006), con atto stipulato il 28/01/2003 a firma di Notaio Brezzi ai nn. 75725 di repertorio, trascritto il 07/02/2003 a Milano 2 ai nn. 21566-14716



*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di divisione (dal 28/01/2003 fino al 10/03/2006), con atto stipulato il 28/01/2003 a firma di Notaio Brezzi ai nn. 75725 di repertorio, trascritto il 27/01/2015 a Milano 2 ai nn. 6394-4473.

"LA PRESENTE NOTA VIENE PRESENTATA IN RETTIFICA A QUANTO TRASCritto IN DATA 7 FEBBRAIO 2003 AI NUMERI 21566/14716 IN QUANTO PER MERO ERRORE MATERIALE VENIVA INDICATO IL MAPPALE IN COMUNE 2245 SUB. 15 ANZICHE' 2245 SUB. 14"

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta (ANNULLATA) **N. 203**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato di abitazione, presentata il 08/02/1962 con il n. 1656-739 di protocollo, rilasciata il 04/06/1962 con il n. 203 / 1656-739 di protocollo.

Pratica ANNULLATA e successivamente ripresentata/autorizzata con Nulla Osta n.421 del 06/10/1962

Nulla Osta **N. 331**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione pilastri per cancelli, presentata il 16/03/1954 con il n. 2390-1954 di protocollo, rilasciata il 12/09/1955 con il n. 331 / 2390-1954 di protocollo

Nulla Osta **N. 421**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione fabbricato abitazione, presentata il 18/09/1962 con il n. 10998-739 di protocollo, rilasciata il 06/10/1962 con il n. 421 / 10998-739 di protocollo, agibilità del 24/01/1964 con il n. 421/62 - 11637/739 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.G.C. n.30 del 04/06/2015, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali semiestensivi - RSE (Art. 30). Norme tecniche di attuazione ed indici: IUF: 0,33 mq/mq - Hmax: 3 - 4 piani, 13 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa quanto segue:

La facciata Nord dell'intero fabbricato cielo-terra non risulta complanare come indicato nelle planimetria di progetto ma presenta una rientranza di ca. mt.0,5. Limitatamente alle verifiche riferite all'unità ed effettuate sulla base delle planimetrie catastali/di progetto riportate in scala, le differenze di superficie potrebbero rientrare nelle tolleranze del 2%. Si precisa tuttavia che corrette ed attendibili verifiche possono essere effettuate esclusivamente con rilievi strumentali precisi della singola unità e dell'intero fabbricato non effettuabili ai fini della presente stima. Eventuali interventi di sanatoria dovranno inoltre essere coordinati per l'intero fabbricato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La conformazione/distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente corrispondente a quanto indicato nella planimetria di progetto. Si rileva tuttavia quanto segue: - Spostamento verso Nord del tavolato di divisione tra il disimpegno



ingresso e il corridoio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La conformazione/distribuzione interna dell'unità immobiliare risulta sostanzialmente corrispondente a quanto indicato nella planimetria di progetto. Si rileva tuttavia quanto segue: - Spostamento verso Nord del tavolato di divisione tra il disimpegno ingresso e il corridoio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale. Comprensivo di spese professionali e diritti: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA STATUTO 41, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a GALLARATE via Statuto 41, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **101,52** mq per la quota di:

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

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale sviluppato a piano primo, cantina a piano interrato e box singolo a piano terra in corpo distaccato, il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale realizzato nel 1962. L'immobile è posto nella zona periferica Nord del Comune di Gallarate a breve distanza dall'ingresso dell'Autostrada A8 Milano Laghi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di Appartamento 2,80 / Cantina 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2245 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/2, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 426,08 Euro, indirizzo catastale: via Statuto n.41, piano: 1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 31/10/2003 Pratica n. VA0366084 in atti dal 31/10/2003 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 35747.1/2003)

Coerenze: Da Nord in senso orario. Appartamento: affaccio su parti comuni, affaccio su via SP341 (via Varese), altra unità, spazi comuni, affaccio su parti comuni. Cantina: altra unità, spazi comuni, altra unità, terrapieno.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

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



COLLEGAMENTI

- autostrada distante ca. km.2,5
- ferrovia distante ca. km.4,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:



sterrato/ghiaia					
pavimentazione interna: realizzata in	al di sotto della media	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
Condominiale - pietra naturale					
pavimentazione interna: realizzata in pietra naturale	scarso	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
protezioni infissi esterni: Tapparelle avvolgibili realizzate in Legno	scarso	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in appartamento realizzato in intonaco tinteggiato	scarso	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
rivestimento interno: posto in bagni realizzato in piastrelle in ceramica	molto scarso	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
infissi esterni: Box - portone basculante realizzati in metallo zincato	molto scarso	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
pavimentazione interna: realizzata in Box - cemento	molto scarso	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore: Condominiale conformità: Non fornite / reperite		☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
citofonico: Condominiale conformità: Non fornite / reperite		☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: Non fornite / reperite	pessimo	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
gas: Autonomo con alimentazione a metano conformità: Non fornite / reperite. E' stato rimosso contatore gas	pessimo	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
idrico: Condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: Non fornite / reperite		☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
termico: Condominiale con contabilizzatori con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: Non fornite / reperite	scarso	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in Pavimentazione con piastrelle in gres di ceramica / ringhiere in ferro	molto scarso	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
--	--------------	-------	-------	-------	-------

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	96,00	x	100 %	=	96,00
Balcone cucina	5,20	x	30 %	=	1,56
Balcone soggiorno	4,20	x	30 %	=	1,26
Cantina	10,80	x	25 %	=	2,70



Totale:	116,20	101,52
----------------	---------------	---------------

ACCESSORI:

box singolo, identificato con il numero -.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2243 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 46,27 Euro, indirizzo catastale: via Statuto n.37, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da Nord in senso orario: altra proprietà, altra unità, spazi comuni, altra unità

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	14,30	x	50 %	=	7,15
Totale:	14,30				7,15

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Gallarate via Curtatone

Superfici principali e secondarie: 93

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.021,51 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 90.250,00 pari a 970,43 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Cavaria con Premezzo via Crocetta

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 98.000,00 pari a 1.088,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 93.100,00 pari a 1.034,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: atto di compravendita
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Gallarate via Campolongo
 Superfici principali e secondarie: 127
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 130.000,00 pari a 1.023,62 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita
 Descrizione: Appartamento
 Indirizzo: Cavaria con Premezzo via Marcora
 Superfici principali e secondarie: 98
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 78.000,00 pari a 795,92 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CCIAA Varese Osservatorio prezzi immobili - 2023

Valore minimo: 500,00

Valore massimo: 950,00

OMI Agenzia del Territorio

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 940,00

Borsinoimmobiliare

Valore minimo: 759,00

Valore massimo: 971,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale e con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia. Sono stati reperiti 2 comparabili dedotti da atti notarili stipulati e 2 comparabili da offerte di mercato. Attraverso uno specifico modello matematico è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparables e del subject oggetto di valutazione. Con tale procedimento è stato desunto il corretto valore totale a corpo. Sono state inoltre considerate le caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato con particolare riferimento alla data di costruzione, allo stato di manutenzione, al taglio dimensionale, al livello di piano, allo stato impiantistico. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dalle rilevazioni CCIAA Varese e Provincia 2023, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale e con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2022 - 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	101,52	7,15	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	80.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 77.500,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 3.875,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 73.625,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 4.168,52**

Riduzione per arrotondamento: **€ 456,48**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **69.000,00**

data 12/02/2024

il tecnico incaricato
Arch. Pietro Moretti

