



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 453/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ITACA SPV S.R.L. RAPPRESENTATA DA DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa G. Caliarì

CUSTODE:

Avv. A. L. Rattini

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

**Nicoletta Berardi**

CF: BRRNLT60L55F704Z

con studio in MONZA (MB) VIA PALESTRO 3

telefono: 393486048842

email: nikerberardi@alice.it

PEC: nicoletta.berardi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 453/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a MISINTO Vicolo Piave 12, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato a corte ad uso abitativo su tre livelli così composta: piano terra cucina; piano primo un vano disimpegno e servizio; piano secondo sottotetto una camera e locale accessorio, tutti collegati da scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 430 sub. 707 (catasto fabbricati), scheda 000258967 del 26/02/2003, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Piave, 12, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: del piano terra: altra unità immobiliare al mapp. 430 su due lati, corte comune al mapp. 431, portico al mapp. 430. dei piani 1 e 2 : Vicolo Piave, altra unità immobiliare al mapp. 430 su due lati, corte comune al mapp. 431, altra unità immobiliare al mapp. 320.

Si fa presente che l'indirizzo catastale riporta Vicolo Piave, 12, mentre nell'atto di provenienza è indicato come Vicolo Piave, 32 così come il numero civico affisso all'ingresso dell'abitazione.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>85,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.701,75</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 54.701,75</b>
Data della valutazione:	<b>24/01/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

#### **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**, iscritta il 16/05/2007 a Milano 2 ai nn. 19076, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000.

Importo capitale: € 160.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione.

ipoteca **legale**, iscritta il 28/06/2013 a Milano 2 ai nn. 10764, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pubblico Ufficiale Equitalia Nord S.p.A. Milano.

Importo ipoteca: € 101.043,22.

Importo capitale: € 50.521,61.

La formalità è riferita solamente a quota di spettanza dei beni oggetto della presente relazione.

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

pignoramento, trascritta il 13/09/2023 a Milano 2 ai nn. 84924, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Tribunale di Monza del 28/07/2023 rep. 2332.

La formalità è riferita solamente a beni oggetto della presente relazione.

###### *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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

Ulteriori avvertenze:

Il fabbricato dove è inserita l'unità immobiliare oggetto della presente relazione non costituisce condominio, per tanto non ci sono spese condominiali.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/04/2007), con atto stipulato il 23/04/2007 a firma di Notaio Mantelli Giorgio ai nn. 215740/21972 di repertorio, trascritto il 16/05/2007 a Milano 2 ai nn. 38730.

Il titolo è riferito solamente a intera quota del bene

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2003 fino al 23/04/2007), con atto stipulato il 14/04/2003 a firma di Notaio Cantiello Ugo ai nn. 4151 di repertorio, trascritto il 05/05/2003 a Milano 2 ai nn. 43870.

Il titolo è riferito solamente a intera quota del bene

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia N. 1 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ristrutturazione e recupero sottotetto ai fini abitativi, presentata il 17/05/2002 con il n. 4733 di protocollo, rilasciata il 20/09/2002 con il n. 17/2002 di protocollo, agibilità del 04/04/2003 con il n. 17/2002 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Appartamento oggetto di pignoramento e altri beni.

Si precisa che il 16/10/2002 si autorizza la voltura della concessione edilizia da Monti Antonio, Monti Angelo e Monti Natalina a Nocerino Umberto.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:** NESSUNA DIFFORMITÀ

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN MISINTO VICOLO PIAVE 12

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a MISINTO Vicolo Piave 12, della superficie commerciale di **85,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di fabbricato a corte ad uso abitativo su tre livelli così composta: piano terra cucina; piano primo un vano disimpegno e servizio; piano secondo sottotetto una camera e locale accessorio, tutti collegati da scala interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 3.00 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 430 sub. 707 (catasto fabbricati), scheda 000258967 del 26/02/2003, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Piave, 12, piano: T-1-2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: del piano terra: altra unità immobiliare al mapp. 430 su due lati, corte comune al mapp. 431, portico al mapp. 430. dei piani 1 e 2 : Vicolo Piave, altra unità immobiliare al mapp. 430 su due lati, corte comune al mapp. 431, altra unità immobiliare al mapp. 320.

Si fa presente che l'indirizzo catastale riporta Vicolo Piave, 12, mentre nell'atto di provenienza è indicato come Vicolo Piave, 32 così come il numero civico affisso all'ingresso dell'abitazione.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2002.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 200 m.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:		
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno con vetrocamera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> anta a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in struttura in legno e copertura in laterizio con coibentazione in presente nel locale camera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ghiaia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ceramica

*plafoni*: realizzati in stucco spatolato

*portone di ingresso*: anta singola a battente  
realizzato in tipo blindata

*protezioni infissi esterni*: persiane realizzate in  
legno

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

*scaie*: interna con rivestimento in pedate in legno  
struttura in metallo

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: da verificare

*gas*: con tubazioni a vista con alimentazione a  
metano conformità: da verificare

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i  
diffusori sono in termosifoni in alluminio  
conformità: da verificare

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

*scaie esterne*: a L costruite in cemento armato

nella media ★★★★★★★★★★

nella media ★★★★★★★★★★





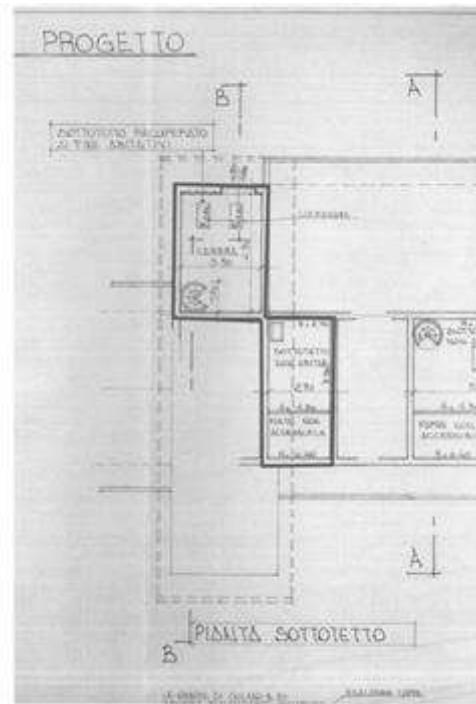
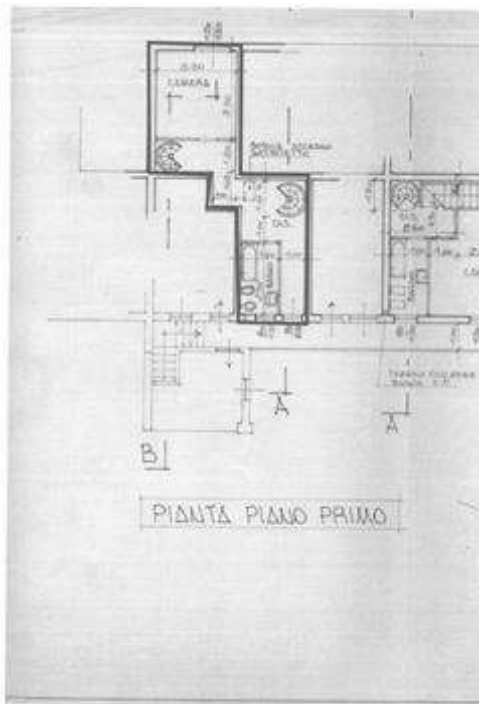
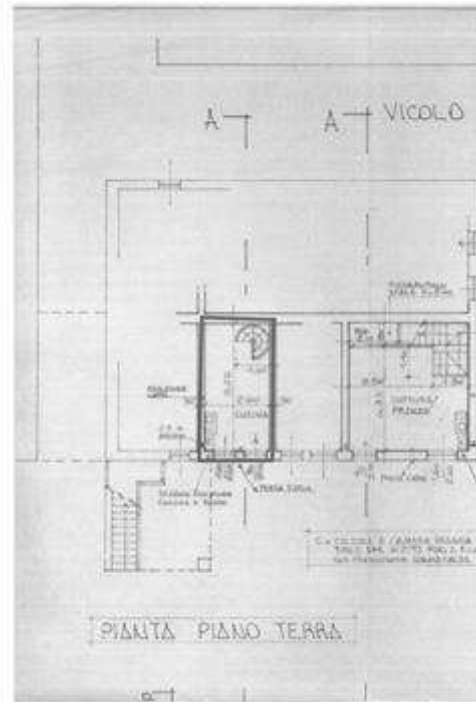
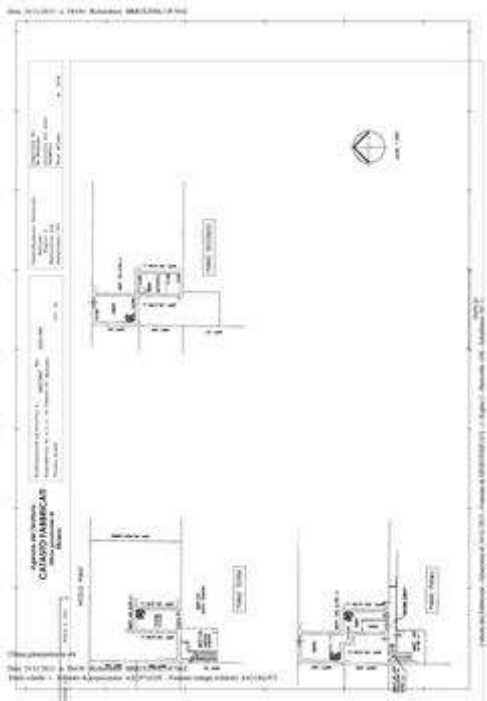


CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	85,00	x	100 %	=	85,00
<b>Totale:</b>	<b>85,00</b>				<b>85,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo*: *Market Comparison Approach (MCA)* - *Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/03/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1313/2018

Descrizione: Appartamento di mq. 62, piano T-1-2, locale soggiorno con angolo cottura, sottoscala con wc, primo piano camera con bagno e balcone, secondo piano sottotetto., 1

Indirizzo: Vicolo Piave, 12 Misinto, MB

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 935,48 Euro/mq

Valore Ctu: 58.125,00 pari a: 937,50 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 43.650,00 pari a: 704,03 Euro/mq

Distanza: 16.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/12/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 920/2009

Descrizione: Appartamento di mq. 57, piano secondo, 2 locali più servizio e vano sottotetto non abitabile al piano terzo., 1

Indirizzo: Vicolo Piave, 12 Misinto, MB

Superfici principali e secondarie: 57

Superfici accessorie:

Prezzo: 19.000,00 pari a 333,33 Euro/mq

Valore Ctu: 70.000,00 pari a: 1.228,07 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 14.000,00 pari a: 245,61 Euro/mq

Distanza: 16.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/09/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1151/2015

Descrizione: Appartamento di mq. 81,28, locale cottura, disimpegno e servizio al piano terra, due locali e disimpegno al piano primo, collegato da scala a chiocciola interna e annessa piccola area pertinenziale in uso esclusivo., 1

Indirizzo: Vicolo Piave , 62 Misinto, MB

Superfici principali e secondarie: 81

Superfici accessorie:

Prezzo: 47.250,00 pari a 583,33 Euro/mq

Valore Ctu: 84.000,00 pari a: 1.037,04 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 63.000,00 pari a: 777,78 Euro/mq

Distanza: 22.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/03/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 1248/2011

Descrizione: APPARTAMENTO: mq. 70, 2 locali e servizi., 1

Indirizzo: Via G. Garibaldi, 29 Misinto, MB

Superfici principali e secondarie: 70

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.750,00 pari a 482,14 Euro/mq

Valore Ctu: 45.026,00 pari a: 643,23 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.750,00 pari a: 482,14 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/01/2014

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 850/2008

Descrizione: Appartamento: mq. 55, piano 2°, ingresso/soggiorno con angolo cottura, camera da letto, bagno., 1

Indirizzo: Via G. Garibaldi, 29 Misinto, MB

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.500,00 pari a 518,18 Euro/mq

Valore Ctu: 105.600,00 pari a: 1.920,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.500,00 pari a: 518,18 Euro/mq

Distanza: 134.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/10/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 521/2018

Descrizione: LOTTO UNICO: APPARTAMENTO sito in Misinto via dei Caduti 17 della superficie lorda complessiva, esclusi gli accessori, di circa 36 mq, per la quota di 1000/1000 di piena proprietà, posto al primo piano, composto da monolocale e servizio oltre a cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: via dei Caduti 17 Misinto, MB

Superfici principali e secondarie: 36

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.500,00 pari a 625,00 Euro/mq  
 Valore Ctu: 29.000,00 pari a: 805,56 Euro/mq  
 Prezzo Base d'Asta: 30.000,00 pari a: 833,33 Euro/mq  
 Distanza: 161.00 m  
 Numero Tentativi: 1

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è stata effettuata con la metodologia MCA (Market Comparison Approach), che permette di stimare il valore di un immobile mediante confronto tra l'immobile stesso ed altri immobili simili a questo presi a confronto e contrattati di recente, di prezzi noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato dell'immobile da valutare. Ciò è possibile mediante il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili.

Si è provveduto a scaricare le aggiudicazioni in asta di unità immobiliari poste nello stesso fabbricato o nella stessa zona, dove è ubicato il bene oggetto di stima.

Il metodo prevede il confronto delle caratteristiche tecnico-economiche dell'immobile da stimare con quelle degli immobili simili e si basa sul principio che stabilisce che il mercato fisserà il prezzo dell'immobile da stimare allo stesso modo con cui ha fissato i prezzi degli immobili simili presi a confronto.

L'immobile oggetto della valutazione viene definito "Subject", mentre gli immobili presi a confronto vengono definiti "Comparabili".

Dopo avere rilevato i prezzi e le caratteristiche degli immobili simili a quello da valutare, si applicano una serie di aggiustamenti ai prezzi stessi, in modo da trasformare il comparabile nel subject per ottenere il prezzo corretto che è quello dell'immobile comparabile supposto con le caratteristiche del subject.

## TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	47.250,00
Consistenza	85,00	81,00
Data [mesi]	0	65,00
Prezzo unitario	-	583,33

## TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,17	78,75
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	583,33

## TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 3
Prezzo	47.250,00
Data [mesi]	5.118,75
Prezzo unitario	2.333,33
<b>Prezzo corretto</b>	<b>54.702,08</b>

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **54.702,08**

Divergenza: 0,00% < **10%**

Si specifica che tra i comparabili sono stati esclusi quelli aggiudicati al prezzo più basso e quelli aggiudicati con i prezzi più elevati. I prezzi marginali non sono indicativi in quanto i beni messi a confronto sono

inseriti in parte nel medesimo fabbricato e in parte in fabbricati limitrofi della stessa tipologia e della stessa epoca di costruzione. L'uniformità dei modelli permette il risultato della divergenza riferita tra il valore medio e i comparativi è risultato pari al 0% e nelle valutazioni è raccomandabile una divergenza entro il 10%, quindi ampiamente soddisfacente.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 85,00 x 643,55 = **54.701,75**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 54.701,75**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 54.701,75**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le informazioni esposte riguardano l'accertamento della conformità edilizia, della conformità catastale, della continuità delle trascrizioni riguardo la proprietà del bene e i costi di gestione condominiali.

Tutte le informazioni sopra elencate sono state acquisite presso i pubblici uffici di competenza.

Quindi il criterio di valutazione adottato ha tenuto conto dell'esito delle notizie raccolte, inoltre sulla scorta del rilievo eseguito in sede di sopralluogo si è dedotta la superficie commerciale del bene, si è preso atto della zona in cui esso è inserito considerando i servizi offerti.

Successivamente sono state valutate le condizioni del fabbricato e il suo stato di manutenzione, in particolare si è valutato l'unità oggetto di stima analizzando le finiture e la presenza degli impianti e il loro stato di conservazione.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Misinto

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	85,00	0,00	54.701,75	54.701,75
				<b>54.701,75 €</b>	<b>54.701,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 54.701,75**

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

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: **€. 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: **€. 54.701,75**

data 24/01/2024

il tecnico incaricato  
Nicoletta Berardi