



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 8/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
NOSTOS SPV S.R.L. (E PER ESSA ALGOS S.R.L.)

DEBITORE:

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/07/2022

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

**CRISTINA CAROZZI**

CF:CRZCST67T45L6820

con studio in CASTELLANZA (VA) VIALE LOMBARDIA 12/A

telefono: 003903311774390

fax: 00390331077621

email: c.carozzi@architettoarozzi.it

PEC: cristina.carozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 8/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LEGNANO Via Vincenzo Gioberti 1/A della superficie commerciale di 147,70 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento in ottime condizioni sito ai piani 3-4 di Condominio di recente costruzione (1993) di nove appartamenti in zona residenziale di Legnano, disposto su due livelli: al piano 3 ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, n. 3 balconi, al piano 4, collegato mediante scaletta in legno interna dal soggiorno, ampio vano mansardato, accessorio non abitabile, di altezza interna variabile da m. 1,50 a m. 2,40 con bagno, ripostiglio, suddiviso mediante parete con altro vano, opera realizzata senza titolo abilitativo sotto il profilo urbanistico. Fa parte del lotto inoltre il garage doppio in lunghezza sito al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 350 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani, rendita 755,32 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti 1, piano: 3-4, intestato a
- foglio 45 particella 350 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 82,63 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti 1, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	147,70 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 210.157,75
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 199.649,86
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 199.649,86
Data della valutazione:	04/07/2022

### 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** attiva, stipulata il 26/04/2006 a firma di Notaio Gavosto Franco ai nn. 60594/15046 di repertorio, iscritta il 02/05/2006 a Milano 2 ai nn. 66066/15218, a favore di Credito Artigiano SPA, contro \_\_\_\_\_, derivante da concessione garanzia mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 396000.

Importo capitale: 220000.

La formalità è riferita solamente a grava su foglio 45, particella 350 sub. 10 e particella 350 sub. 15

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 04/06/2012 a firma di Notaio Ienaro Maria ai nn. 5752/3610 di repertorio, iscritta il 05/06/2012 a Milano 2 ai nn. 57221/9613, a favore di Credito Artigiano SPA, contro \_\_\_\_\_ derivante da concessione garanzia mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 203400.

Importo capitale: 113000.

La formalità è riferita solamente a grava su foglio 45, particella 350 sub. 10 e particella 350 sub. 15

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/06/2012 a firma di Tribunale di Udine ai nn. 1541 di repertorio, iscritta il 14/11/2012 a Milano 2 ai nn. 112185/19087, a favore di Hypo Alpe Adria Bank Spa, contro \_\_\_\_\_, derivante da Decreto Ingiuntivo.

Importo ipoteca: 130000.

Importo capitale: 77795,92

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

pignoramento, stipulata il 02/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5314 di repertorio, trascritta il 14/01/2022 a Milano 2 ai nn. 2970/2044, a favore di Nostos SPV Srl, contro \_\_\_\_\_, derivante da Verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.903,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 220,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 4.767,03</b>
Millesimi condominiali:	<b>143,18</b>
	<b>appartamento e 16,32 box</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 20/07/2000), con atto stipulato il 20/07/2000 a firma di Notaio Aldo Novara ai nn. 59129/6064 di repertorio, trascritto il 02/08/2000 a Milano 2 ai nn. 79522/53929

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 20/07/2000)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 222/93 e successive varianti, intestata a , per lavori di Costruzione di palazzina residenziale a tre piani abitabili fuori terra, 4 villette a schiera e recinzione, presentata il 22/10/1993 con il n. 222/32004/3134 di protocollo, rilasciata il 05/02/1994 con il n. 222/93 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Da quanto all'accesso agli atti presso il comune di Legnano risultano rilasciate Agibilità parziali riguardanti altre u.i.u. abitative poste nel condominio ma non quella oggetto di procedura

Concessione edilizia in sanatoria (Art.13 L.28/2/85 N.47) N. COND-146-2004, intestata a per lavori di diversa distribuzione interna al 4° piano, presentata il 09/12/2004 con il n. 38261/6578 di protocollo, rilasciata il 05/09/2007 con il n. COND-146-2004 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 25 del 17/07/2020, l'immobile ricade in zona Aree B2 Tessuto Consolidato della città moderna. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14 Aree B - Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale Definizione Sono le aree del tessuto edificato organizzate in isolati urbani a prevalente destinazione residenziale ma con presenza significativa di attività lavorative diverse. Ricadono in queste aree anche i comparti di pianificazione attuativa in corso di esecuzione al momento della prima adozione del Piano delle Regole. In base ai differenti caratteri della morfologia urbana ed alle diverse presenze funzionali, le aree B sono ripartite in tre sottoclassi: Aree B1 - Tessuto consolidato della città compatta Aree B2 - Tessuto consolidato della città moderna Aree B3 - Insediamenti produttivi sparsi nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale Destinazioni d'uso La destinazione d'uso principale è la residenza (Gruppo funzionale Gf 1). Sono compatibili e complementari di tale uso: \* le attività del settore terziario (Gruppo funzionale Gf 3); \* le attività di pubblico esercizio (Gruppo funzionale Gf 4) ad eccezione dei locali di intrattenimento (Gf. 4.3) e delle sale da gioco (Gf 4.4); \* Le attività di commercio al dettaglio (Gf 5) e commercio di vendita e affitto temporaneo di spazi e servizi, alle condizioni di cui all'art. 19 e seguenti; \* le funzioni attinenti la produzione di beni materiali e di servizi (Gruppo funzionale Gf 2.4), purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona. \* le attività di commercio all'ingrosso di piccola dimensione (Gf 2.6); \* le attività ricettive (Gf 6) Sono escluse tutte le funzioni non elencate al punto precedente. Indici e parametri Salva la facoltà della conservazione delle SL esistenti, disposta all'art. 12.1, l'edificazione dei lotti liberi e la riedificazione o l'ampliamento degli edifici esistenti dovrà avvenire nel rispetto dei seguenti indici: Indice proprio If=

0,40 mq/mq Indice massimo  $I_f = 0,50$  mq/mq L'indice massimo pari a  $I_f = 0,50$  mq/mq è attribuito agli immobili dismessi dal patrimonio comunale o di altri Enti ed Amministrazioni pubbliche senza necessità di applicazione della procedura di perequazione, come disposto all'art. 9.1 delle presenti Norme. Altri parametri  $R_c = 50\%$   $H = m 17,00$ , salvo il rispetto dell'altezza di cortina di cui al successivo punto 7  $D_c = A_f/2$  - minimo  $m 5$   $D_f = A_f$  - minimo  $m 10$  salvo per le edificazioni a cortina di cui al successivo 14.7  $D_s = m 5$  Per i soli fabbricati rustici di origine agricola, esistenti prima dell'entrata in vigore del presente Piano delle Regole, è consentito il recupero a residenza degli ambienti contenuti entro la sagoma definita dalle relative strutture murarie, esclusivamente tramite interventi di ristrutturazione conservativa, come definiti al precedente art. 7.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: DPR 380/02)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione CILA sanatoria: €1.000,00
- Spese professionali tecnico per CILA in sanatoria e diritti di segreteria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna  
L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: già regolarizzata con DOCFA del CTU

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta .

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta .

BENI IN LEGNANO VIA VINCENZO GIOBERTI 1/A

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO Via Vincenzo Gioberti 1/A della superficie commerciale di **147,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Appartamento in ottime condizioni sito ai piani 3-4 di Condominio di recente costruzione (1993) di nove appartamenti in zona residenziale di Legnano, disposto su due livelli: al piano 3 ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, n. 3 balconi, al piano 4, collegato mediante scaletta in legno interna dal soggiorno, ampio vano mansardato, accessorio non abitabile, di altezza interna variabile da m. 1,50 a m. 2,40 con bagno, ripostiglio, suddiviso mediante parete con altro vano, opera realizzata senza titolo abilitativo sotto il profilo urbanistico. Fa parte del lotto inoltre il garage doppio in lunghezza sito al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di m. 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 45 particella 350 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 7,5 vani. rendita 755.32 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti 1, piano: 3-4, intestato a
- foglio 45 particella 350 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 82.63 Euro. indirizzo catastale: Via Vincenzo Gioberti 1, piano: T, intestato a

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido	al di sopra della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sopra della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 km	al di sopra della strada	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 3,7 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,6 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in ottime condizioni sito ai piani 3-4 di Condominio di recente costruzione (1993) di nove appartamenti in zona residenziale di Legnano, disposto su due livelli: al piano 3 ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, n. 2 bagni, n. 2 camere, n. 3 balconi, al piano 4, collegato mediante scaletta in legno interna dal soggiorno, ampio vano mansardato di altezza interna variabile da m. 1,50 a m. 2,40 con bagno, ripostiglio, suddiviso mediante parete con altro vano, non regolare sotto il profilo urbanistico. Fa parte del lotto inoltre il garage doppio in lunghezza sito al piano terreno.

Riscaldamento termoautonomo con caldaia alimentata a gas metano di rete, posta in balcone, modello Beretta, radiatori in alluminio.

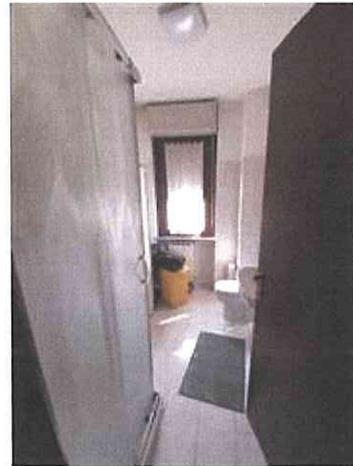
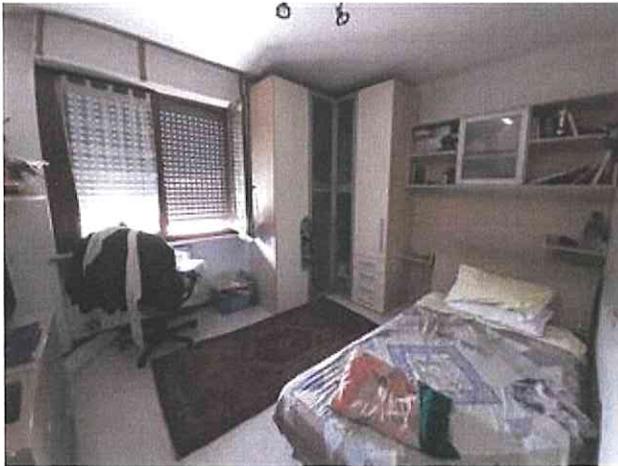
Impianto di aria condizionata solo al piano mansardato e nelle camere al livello dell'ingresso.

Pavimenti e rivestimenti in monocottura, parquet solo in una delle due camere.

I serramenti sono in legno vetrocamera, oscuranti tapparelle in pvc.

Il piano mansardato è utilizzato come vano abitativo e risulta riscaldato ancorché sotto il profilo

urbanistico sia da considerarsi sgomero. Necessità di pratica di regolarizzazione urbanistica per realizzazione di parete divisoria.



CLASSE ENERGETICA:



[201,65 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1511800114618 registrata in data 13/12/2018

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 piano 3	102,14	x	100 %	=	102,14
balconi piano terzo	11,94	x	25 %	=	2,99
vani agibili piano 4	65,64	x	50 %	=	32,82
box al piano terra	19,50	x	50 %	=	9,75
<b>Totale:</b>	<b>199,22</b>				<b>147,70</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *20/06/2022*

Fonte di informazione: *Banca Dati delle quotazioni immobiliari 2° sem 2021*

Descrizione: *abitazioni civili stato normale*

Indirizzo: Zona semicentrale Leoncavallo, Cadorna, Castello, C.na Ponzella, Novara, Pasubio

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 155.000,00 pari a 1.550,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/10/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 741/2016

Descrizione: A) Appartamento di mq. 93,28.B) Appartamento di mq. 88,68. C) Appartamento di mq.89,50. D) Appartamento di mq. 80,15.E) Sottotetto non abitabile di mq. 35,05.F) Sottotetto non abitabile di mq. 33,75.G) Ampio locale deposito con locale bagno e antiwc di mq. 45,40.H) Box singolo di mq. 18,00.I) Box singolo di mq. 15,00.J) Box singolo di mq. 15,00.K) Box singolo di mq. 15,00.L) Box singolo di mq. 14,00.M) Box singolo di mq. 17,00., 1

Indirizzo: Via Gioberti 7 Legnano, MI

Superfici principali e secondarie: 471

Superfici accessorie:

Prezzo: 500.000,00 pari a 1.061,57 Euro/mq

Valore Ctu: 916.382,84 pari a: 1.945,61 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 460.800,00 pari a: 978,34 Euro/mq

Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/10/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 404/2014

Descrizione: Appartamento bilocale con bagno e angolo cottura, posto al piano terra di un fabbricato a corte d'epoca. , 2

Indirizzo: Via Per San Giorgio , 66 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.600,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 113.00 m

Numero Tentativi: 4

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2022

Fonte di informazione: Natali Immobiliare

Descrizione: Trilocale via per San Giorgio 8 Parco Castello Legnano al piano 4° di condominio

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 260.000,00 pari a 1.969,70 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2022

Fonte di informazione: Agenzia Legnanocasa

Descrizione: appartamento trilocale al 2° piano di condominio in Via Lombardia 6 San Bernardino

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 1.306,67 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/06/2022

Fonte di informazione: Agenzia Professionecasa

Descrizione: quadrilocale Via Podgora San Bernardino

Superfici principali e secondarie: 118

Superfici accessorie:

Prezzo: 183.000,00 pari a 1.550,85 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 20/06/2022

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare 2022

Descrizione: Abitazioni in fascia media

Indirizzo: Zona semiperiferica in ambito

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 149.600,00 pari a 1.496,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si propone la media matematica fra le quotazioni rilevate:  
 $(1.091,57+1.969,70+1.306,67+1.550,85+1.550+1.496)/6 = 1.494,13$  arrotondato a euro 1.450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 147,70 x 1.450,00 = 214.157,75

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
spese per regolarizzazione urbanistica interna all'immobile mediante presentazione CILA in sanatoria	-2.000,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):</b>	<b>€. 212.157,75</b>
<b>Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):</b>	<b>€. 212.157,75</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano via telematica, ufficio tecnico di comune di Legnano, agenzie: Legnano, osservatori del mercato immobiliare Agenzia Entrate, ed inoltre: Borsino Immobiliare

## 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	147,70	0,00	212.157,75	212.157,75
				<b>212.157,75 €</b>	<b>212.157,75 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 2.000,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 210.157,75</b>

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

Riduzione del valore del <b>5 %</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 10.507,89</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 199.649,86</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0 %</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 199.649,86</b>

data 04/07/2022

il tecnico incaricato  
CRISTINA CAROZZI