



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 409/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV srl

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

Teseo Filippo (G.I.V.G. srl)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/06/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**ARCH. LEONARDO CRESPI**

CF:CRSLRD66E06B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA TREVIGLIO, 13

telefono: 0331075261

email: arch.leonardocrespi@gmail.com

PEC: arch.leonardocrespi@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 409/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUSTO ARSIZIO Via Castelfidardo 1, quartiere zona Tribunale, della superficie commerciale di **93,19** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare di cui al pignoramento, si trova zona centrale di Busto Arsizio, in un fabbricato condominiale signorile denominato "Condominio VITTORIA" circondato da altri edifici *condominiali*, del medesimo periodo di realizzazione, con destinazioni prevalentemente residenziale, nella fascia centro-nord in zona Tribunale.

Il fabbricato condominiale, in cui si colloca l'appartamento oggetto di perizia, con destinazione ad uso residenziale, risulta essere costituito da nr. 28 unità abitative, distribuite su nr 7 piani, oltre al piano semi-interrato in cui si trovano le cantine di pertinenza e i vani tecnici condominiali, il tutto con accesso su Viale Castelfidardo 1. L'appartamento, si trova al piano quarto (5° fuori terra) con doppio affaccio su cortile e su via pubblica, dispone di un vano ad uso ripostiglio nel piano semi-interrato e di un box singolo al piano terreno accessibile da cortile condominiale. Il condominio risulta essere regolarmente amministrato. Dispone di impianto di elevazione e riscaldamento centralizzato apparentemente a norma e regolarmente mantenuti.

Edificato a fine degli anni Cinquanta (1959), il complesso condominiale risulta essere di tipo signorile in condizioni manutentive ottimali. La zona urbana risulta residenziale a ridosso del centro di Busto Arsizio, completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di mt. 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 17382 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 606,84 Euro, indirizzo catastale: VIALE CASTELFIDARDO n. 1, piano: S1-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Dell'appartamento (da nord in senso orario): vano scala comune e a.u.i., affaccio su cortile, affaccio su cortile, a.u.i.; della cantinola: corridoio comune, a.u.i., a.u.i., a.u.i..

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.

#### **A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 19539 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 6379, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: VIALE CASTELFIDARDO n. 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: a.u.i., cortile comune, a.u.i. e altra ditta.  
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/09/2020 Pratica n. VA0083073 in atti dal 17/09/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 35746.1/2020)

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	93,19 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.403,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.403,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 112.403,50
Data della valutazione:	08/06/2023

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

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

In data 29/03/2023 hanno avuto inizio le operazioni peritali con sopralluogo, previa comunicazione inviata alle parti, a mezzo lettera raccomandata A/R e messaggio e-mail. In tale data, nessuno era presente all'atto del sopralluogo, pertanto il sopralluogo è avvenuto successivamente in data 03/04/2023, congiuntamente al Custode Giudiziario (GVGI) è stato possibile accedere all'immobile per le opportune verifiche ed in seguito sono state esperite le ispezioni presso i competenti uffici per il reperimento delle documentazioni e informazioni necessarie al completamento della perizia.

L'immobile, un appartamento oltre cantina e box singolo di pertinenza, risulta essere regolarmente occupato dal proprietario (esecutato) ed utilizzato come studio in cui esercita la propria professione.

## 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 15/01/2008 a firma di Notaio Leo Barbara ai nn. 96103/8912 di repertorio, registrata il 04/02/2008 a Busto Arsizio ai nn. 777/1T, iscritta il 05/02/2008 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 14825/3416, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 195000.

Importo capitale: 130000.

Durata ipoteca: 20 anni

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

pignoramento, stipulata il 30/05/2013 a firma di Equitalia Sud spa - Roma ai nn. 306/13913 di repertorio, trascritta il 12/06/2013 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 9346, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca legale

pignoramento, stipulata il 01/10/2013 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 1262 di repertorio, trascritta il 28/10/2013 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 66831, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 30/09/2022 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 6513 di repertorio, trascritta il 10/11/2022 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 107377, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

pignoramento, stipulata il 16/12/2022 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 7931 di repertorio, trascritta il 27/01/2023 a CC.RR.II. Milano2 ai nn. 6974, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

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:	€ 2.865,16
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 23.457,92
Millesimi condominiali:	39,19

Ulteriori avvertenze:

Lo studio di amministrazione che gestisce attualmente il condominio riferisce quanto segue:

- Per la stessa posizione, \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* il condominio ha ottenuto decreto ingiuntivo dal Tribunale di Busto A. e atti di pignoramento. Attualmente si sta procedendo con notificazione del precetto in rinnovazione e eventuale pignoramento immobiliare;
- Il condominio ha in essere presso il Tribunale di Busto A. causa promossa da terzi vs il condominio.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2008), con atto stipulato il 15/01/2008 a firma di Notaio Barbara Leo di Busto A. ai nn. 96102/8911 di repertorio, registrato il 04/02/2008 a Busto A. ai nn. 776/1T, trascritto il 05/02/2008 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 14822/8051

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 15/01/2008), con atto stipulato il 15/01/2008 a firma di Notaio Barbara Leo di Busto A. ai nn. 96102/8911 di repertorio, registrato il 04/02/2008 a Busto A. ai nn. 776/1T, trascritto il 05/02/2008 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 14822/8051

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di successione ( fino al 14/01/2008), trascritto il 14/01/1989 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 5239/4207.

Il titolo è riferito solamente a al mappale 17382 sub. 14 (abitazione)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di successione ( fino al 14/01/2008), trascritto il 23/01/1999 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 6123/4754.

Il titolo è riferito solamente a al mappale 17382 sub. 8 (box auto)

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

La costruzione degli immobili oggetto di perizia, risultano iniziati in data anteriore al 1° settembre 1967;

Le pratiche e/o istanze di provvedimenti autorizzativi sono le seguenti:

Permesso di Costruire nr. 341/58 rilasciato il 20/01/1959, a cui è stata assentita la **Licenza di Abitabilità dal Comune di Busto A. in data 08/10/1960.**

L'alloggio dispone di scheda catastale, dichiarata al Catasto Fabbricati, di cui al prot. TI6680 del 28/08/1961 e per il box prot. TI6681 del 28/08/1961

Dallo stato di fatto dei luoghi, non risultano delle incongruenze e/o delle difformità rispetto alle schede catastali agli atti. **Per tanto le schede catastali risultano coincidenti allo stato di fatto.**

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

Permesso di Costruire N. **341/58**, rilasciata il 20/01/1959 con il n. 341 di protocollo, agibilità del 08/10/1960

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

PGT - piano di governo del territorio vigente

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA CASTELFIDARDO 1, QUARTIERE ZONA TRIBUNALE

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO ARSIZIO Via Castelfidardo 1, quartiere zona Tribunale, della superficie commerciale di **93,19** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare di cui al pignoramento, si trova zona centrale di Busto Arsizio, in un fabbricato condominiale signorile denominato "Condominio VITTORIA" circondato da altri edifici *condominiali*, del medesimo periodo di realizzazione, con destinazioni prevalentemente residenziale, nella fascia centro-nord in zona Tribunale.

Il fabbricato condominiale, in cui si colloca l'appartamento oggetto di perizia, con destinazione ad uso residenziale, risulta essere costituito da nr. 28 unità abitative, distribuite su nr 7 piani, oltre al piano semi-interrato in cui si trovano le cantine di pertinenza e i vani tecnici condominiali, il tutto con accesso su Viale Castelfidardo 1. L'appartamento, si trova al piano quarto (5° fuori terra) con doppio affaccio su cortile e su via pubblica, dispone di un vano ad uso ripostiglio nel piano semi-interrato e di un box singolo al piano terreno accessibile da cortile condominiale. Il condominio risulta essere regolarmente amministrato. Dispone di impianto di elevazione e riscaldamento centralizzato apparentemente a norma e regolarmente mantenuti.

Edificato a fine degli anni Cinquanta (1959), il complesso condominiale risulta essere di tipo signorile in condizioni manutentive ottimali. La zona urbana risulta residenziale a ridosso del centro di Busto Arsizio, completamente servita sia dal punto di vista urbanistico che di interesse generale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di mt. 2,78. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 17382 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/2, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 606,84 Euro, indirizzo catastale: VIALE CASTELFIDARDO n. 1, piano: S1-4, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Dell'appartamento (da nord in senso orario): vano scala comune e a.u.i., affaccio su cortile, affaccio su cortile, a.u.i.; della cantinola: corridoio comune, a.u.i., a.u.i., a.u.i..

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Legnano, Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Busto Arsizio presenta tutti i servizi di pubblica utilità tipici di un centro di medio/grandi dimensioni del nord Italia.

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 Km

al di sopra della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autobus distante 20 mt

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante 2 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

ferrovia distante 1,5 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

superstrada distante 1,5 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

esposizione:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

impianti tecnici:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

stato di manutenzione generale:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

servizi:

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il corpo di fabbrica del complesso condominiale edificato a fine degli anni Cinquanta (1959), risulta costruito con struttura portate in c.a. e murature di laterizio, con solai di tipo misto in latero-cemento. I tavolati perimetrali sono rifiniti esternamente a fasce verticali con tesserine ceramiche tipo clinker, alternate a fasce ad intonaco strollato tinteggiato.

L'unità immobiliare in questione, posto al piano quarto, risulta accessibile da vano scala comune, servito anche da impianto di ascensore regolarmente funzionante, risulta essere costituito da un disimpegno d'ingresso, tre vani (soggiorno e 2 camere da letto), cucina abitabile, in disimpegno notte, un servizio igienico e due balconi oltre al vano ripostiglio (cantinola) di pertinenza al piano semi-interrato.

Al momento l'appartamento risulta essere dotato di impianto di riscaldamento centralizzato con pannelli radianti a pavimento.

La produzione dell'acqua calda sanitaria è autonoma con bollitore a gas posizionato nella cucina. L'alloggio risulta, inoltre, regolarmente allacciato alla fornitura di energia elettrica e di gas.

I locali sono adeguatamente ampi e distribuiti, secondo lo schema tipico del periodo di realizzazione, con altezza interna di mt. 2,80 risultano essere correttamente luminosi e areati.

I tavolati interni in forati di laterizio sono rifiniti con rasatura a gesso tinteggiati.

I pavimenti, nei corridoi e nel soggiorno, sono in lastre di marmo naturale lucidate posate a correre, mentre nelle due camere da letto sono in parquet tipo industriale e nei locali di servizio (cucina e bagno) sono in ceramica con rivestimento alle pareti coordinato.

I serramenti esterni sono in legno naturale con vetri semplici con avvolgibili in pvc ancora dell'epoca di edificazione. Tutti i serramenti interni sono in legno tamburato di tipo corrente. Il portoncino d'ingresso semi blindato con serratura di sicurezza.

Il servizio igienico completo di piatto doccia, con elementi in ceramica smaltata bianca, con rubinetterie di tipo corrente.

L'impianto elettrico presenta comandi tipo tradizionali con linee sottotraccia, apparentemente a norma e funzionante. L'appartamento, inoltre, dispone di impianto citofonico e di ricezione TV di tipo condominiale funzionanti.

La cantinola di pertinenza, posto al piano semi-interrato, risulta essere rifinita al civile, con impianto luci a norma.

Il box (singolo) di pertinenza è posizionato, in linea con le altre autorimesse, in fabbricato semi-interrato distaccato dal fabbricato condominiale principale, dispone di portone scorrevole in lamiera di ferro verniciata e le finiture sono al civile, con punto luce a norma.

Il cortile condominiale risulta essere pavimentato in cemento per la zona carrabile antistante i garage e attrezzato "verde" filtrante per la rimanete superficie.

#### 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 p.no 4°	90,50	x	100 %	=	90,50
balcone 1	3,40	x	30 %	=	1,02
balcone 2	2,80	x	30 %	=	0,84
Cantina (p.no seminterrato)	3,30	x	25 %	=	0,83
<b>Totale:</b>	<b>100,00</b>				<b>93,19</b>

#### ACCESSORI:



### box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 19539 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, partita 6379, categoria C/6, classe 6, consistenza 14 mq, rendita 63,63 Euro, indirizzo catastale: VIALE CASTELFIDARDO n. 1, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Da nord in senso orario: a.u.i., cortile comune, a.u.i. e altra ditta.  
VARIAZIONE MODIFICA IDENTIFICATIVO del 17/09/2020 Pratica n. VA0083073 in atti dal 17/09/2020 VARIAZIONE PER MODIFICA IDENTIFICATIVO (n. 35746.1/2020)

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa singola	15,00	x	60 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>9,00</b>

### VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Consistenza del fabbricato e criteri di valutazione: la valutazione delle misure è stata rilevate in loco sulla scorta dalle planimetrie catastali e tiene conto dello spessore dei muri esterni ed interni. Le caratteristiche dimensionali al lordo delle murature esterne nelle singole parti sono le seguenti.

Per quanto al valore di mercato da attribuire agli immobili in questione, è stato utilizzato il bollettino dell'**Osservatorio del Mercato Immobiliare dell' Agenzia Entrate** della provincia di **Varese**, riferito agli immobili di civile abitazione ad uso Residenziale, aggiornato all' **Anno 2022 - 2° sem.**

I prezzi individuati, si riferiscono alla superficie commerciali lorde delle abitazioni in Busto Arsizio in zona Centrale B1 per Abitazioni civili di tipo economico a destinazione Residenziale in stato conservativo tra Normale e Ottimo dai 730,00 ai 2.600,00 euro/mq.

Tutto ciò premesso, il sottoscritto C.T.U., valuta l'unità immobiliare di cui in perizia al valore intermedio di mercato di € 1.100,00 al mq commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	93,19	x	1.100,00	=	<b>102.503,50</b>
Valore superficie accessori:	9,00	x	1.100,00	=	<b>9.900,00</b>
					<b>112.403,50</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 112.403,50</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 112.403,50</b>

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono ufficio tecnico di Busto A., agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Busto A.

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate della provincia 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	93,19	9,00	112.403,50	112.403,50
				<b>112.403,50 €</b>	<b>112.403,50 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Non si ritiene né utile, né opportuno, alcun frazionamento dell'immobile in questione.

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: **€ 112.403,50**

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

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 112.403,50**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base **€ 0,00**

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):

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: € 112.403,50

data 08/06/2023

il tecnico incaricato  
ARCH. LEONARDO CRESPI