



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

81/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA MORTGAGES 09-6 S.R.L. RAPPRESENTATA DA BANCA MONTE DEI PASCHI DI SIENA
S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. N. GRIMAUDDO

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

MARA POLI

CF: PLOMRA64T43L682Y

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) Via E. de Amicis 18

telefono: 00390331259052

fax: 0331259052

email: mara.poli@libero.it

PEC: mara.poli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 81/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LEGNANO VIA PASUBIO 47, quartiere S. MARTINO, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

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

Appartamento sito al piano terra di un palazzo facente parte di un complesso residenziale, denominato "Gli Scudi", costituito da due palazzi gemelli di 4 piani.

E' comodamente accessibile dal cancello attraverso un vialetto pedonale e, proprio perchè situato al piano terra, ha un terreno antistante la zona giorno, perimetrato con siepe alta così da consentire la privacy agli occupanti.

E' composto da ampio soggiorno, due camere e due bagni, cucina abitabile con piccolo terrazzo che si affaccia sul lato posteriore del palazzo, sopra il passaggio ai box.

Di proprietà, al piano seminterrato c'è una cantina di discrete dimensioni e un box singolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 81 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 05, consistenza 5 vani, rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO N. SC SCALA B PIANO T LEGNANO, piano: T
- foglio 5 particella 81 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 5, classe 03, consistenza 5 mq, rendita 13,69 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO N. SC PIANO S1 LEGNANO, piano: S1
- foglio 5 particella 403 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe 05, consistenza 20 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO N. SC PIANO S1 LEGNANO, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.

A.1 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 81 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, rendita 13,69 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 47, piano: s, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ALTRA PROPRIETA', CORTILE COMUNE, ALTRA PROPRIETA', CORRIDOIO COMUNE

A.2 box singolo, composto da UNICO AMBIENTE.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 403 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO 47 LEGNANO , piano: S, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ALTRA PROPRIETA' SU TRE LATI E CORSELLO BOX CONDOMINIALE SUL LATO ANTERIORE

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	112,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,63 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 197.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 197.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 197.800,00
Data della valutazione:	18/10/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. gli esecutati risultano risiedere nell'appartamento oggetto della presente esecuzione con i due figli (vedi certificato di famiglia e residenza allegato)

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 21/07/2004 , registrata il 21/07/2004 a MILANO 2 ai nn. 108346/25452, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO .

Importo ipoteca: 277.500,00.

Importo capitale: 185.00,00.

NELL'ATTO DI MUTUO INTERVENIVA IN QUALITA' DI DEBITORE NON DATORE LA SIG.RA QUARTO FILOMENA NATA A ROCCA DI NETO IL 25/09/1949

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 29/04/2019 a AGENZIA TERRITORIO MILANO 2 ai nn. 53657/35114, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, trascritta il 04/05/2022 a AGENZIA DEL TERRITORIO DI MILANO 2 ai nn. 61400/41516, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI 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:	€ 1.438,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 12.922,00
Millesimi condominiali:	45.20

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/07/2004), con atto stipulato il 07/07/2004 a firma di NOTAIO GAVOSTO F. ai nn. 57221/12635 REP di repertorio, trascritto il 21/07/2004 a MILANO 2 ai nn. 108345/55308

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 07/07/2004), con atto stipulato il 07/07/2004 a firma di NOTAIO GAVOSTO F. ai nn. 57221/12635 REP di repertorio, trascritto il 21/07/2004 a MILANO 2 ai nn. 108345/55308

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 23/04/2001 fino al 07/07/2004), con atto stipulato il 23/04/2001 a firma di NOTAIO GAVOSTO F. ai nn. 50291REP di repertorio, trascritto il 15/05/2001 a MILANO 2 ai nn. 48235/31728

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. **2843/97**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 03/10/1997 con il n. 35947 di protocollo, rilasciata il 23/10/1997 con il n. 141/97 di protocollo. Questa concessione risulta scaduta

CONCESIONE EDILIZIA N. **29/1999**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 16/02/1999 con il n. 5944/99 di protocollo

VARIANTE ALLA CONCESSIONE EDILIZIA IN ESSERE N. **183/2000** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE E RECUPERO SOTTOTETTI

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AREA B TESSUTO URBANO CONSOLIDATO A PREVALENTE VOCAZIONE RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: IF 0,40 MQ/MQ, RC 50% H 17M

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: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LEGNANO VIA PASUBIO 47, QUARTIERE S. MARTINO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO VIA PASUBIO 47, quartiere S. MARTINO, della superficie commerciale di **112,00** mq per la quota di:

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

Appartamento sito al piano terra di un palazzo facente parte di un complesso residenziale, denominato "Gli Scudi", costituito da due palazzi gemelli di 4 piani.

E' comodamente accessibile dal cancello attraverso un vialetto pedonale e, proprio perchè situato al piano terra, ha un terreno antistante la zona giorno, perimetrato con siepe alta così da consentire la privacy agli occupanti.

E' composto da ampio soggiorno, due camere e due bagni, cucina abitabile con piccolo terrazzo che si affaccia sul lato posteriore del palazzo, sopra il passaggio ai box.

Di proprietà, al piano seminterrato c'è una cantina di discrete dimensioni e un box singolo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 280. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 81 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 05, consistenza 5 vani, rendita 593,93 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO N. SC SCALA B PIANO T LEGNANO, piano: T
- foglio 5 particella 81 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 5, classe 03, consistenza 5 mq, rendita 13,69 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO N. SC PIANO S1 LEGNANO, piano: S1
- foglio 5 particella 403 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 20, classe 05, consistenza 20 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO N. SC PIANO S1 LEGNANO, piano: S1

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1999.



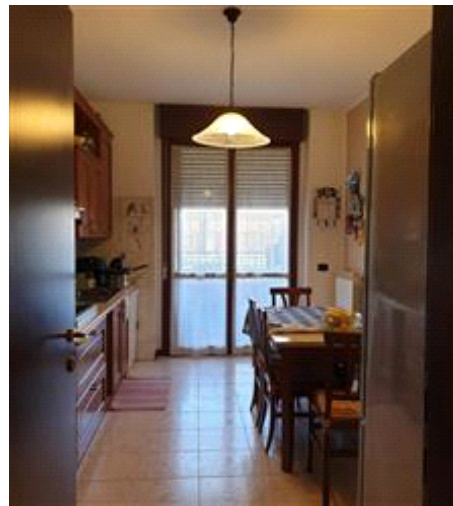
palazzi visti dall'accesso pedonale e carrabile



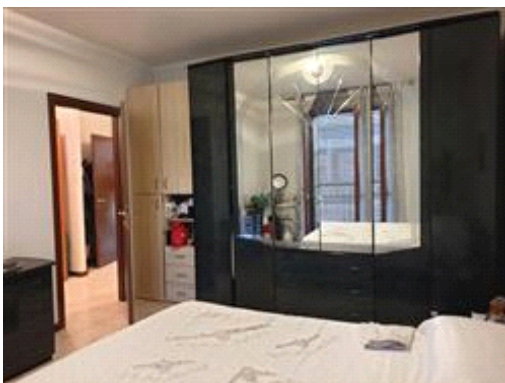
accesso all'androne e sulla sinistra la siepe di contenimento del giardino di proprietà



dalla porta di ingresso si accede direttamente in soggiorno



cucina abitabile



camera da letto matrimoniale



cameretta molto grande

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO,

CASTELLANZA, CERRO MAGGIORE, PARABIAGO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 11KM	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 2,5KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare in oggetto è posto in un complesso residenziale costituito da due palazzine gemelle di 5 piani, immerse in un contesto cortilizio con alberi di alto fusto e molto prato. L'appartamento è al piano terra del palazzo più arretrato dalla strada, e vi si accede percorrendo un sentiero lastricato. Dall'androne si accede sulla sinistra all'interno, direttamente in un ampio soggiorno. L'affaccio è verso il vialetto di ingresso, in un cortile privato, coltivato a prato, circondato da una alta siepe così da rispettare la privacy di coloro che vi soggiornano.

Dal soggiorno si accede alla cucina, abitabile con affaccio sulla parte posteriore del palazzo, verso l'area box. Da una portafienstra c'è l'uscita su un piccolo ma comodo terrazzo.

Dal soggiorno si accede ad un atrio che smista la zona notte: c'è una cameretta di ampie dimensioni,

una camera da letto matrimoniale e due bagni, uno con doccia, wc, bidet e lavabo e lavatrice, e uno con vasca da bagno a sdraio, wc, bidet, lavabo e asciugatrice. Gli ambienti sono ben curati, in ordine e allestiti con mobili di medio valore. Le finiture sono quelle originali della costruzione, tipiche degli anni 2000 a cui risale la costruzione, in ottimo stato.

Dall'androne si scende una scala interna e si accede all'area cantine. Quella di proprietà è costituita da un unico ambiente di 5,5 mq, lasciato al grezzo, sia nelle pareti che nel piano di calpestio, senza aperture, di buone dimensioni, attualmente molto piena di oggetti.

Uscendo sul retro dei palazzi si accede al corsello dei box, dove c'è quello di proprietà, singolo, chiuso da porta basculante zincata. Dal corsello dei box attraverso un passaggio in salita si arriva al cancello pedonale e carrabile di accesso. E' da evidenziare come, prospiciente all'ingresso, vi sia uno spazio molto utile per il parcheggio di auto, soprattutto per chi ha il box singolo, dal momento che è di utilizzo dei condomini e separato dalla strada.

In ogni caso molti parcheggi si possono trovare lungo la via Pasubio.

Le dimensioni dei locali sono: cucina mq 11,50, camera matrimoniale mq 16,42, cameretta mq 15,22, bagno 1 mq 4, bagno 2 mq 5,50, soggiorno mq. 25

Delle Componenti Edilizie:

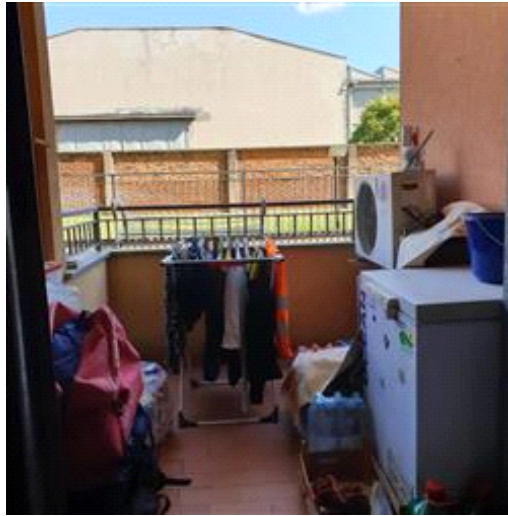
<i>cancello:</i> ad anta realizzato in ferro con apertura comandata elettricamente	buono	
<i>infissi interni:</i> ad anta battente realizzati in legno tamburato	buono	
<i>infissi esterni:</i> ad anta realizzati in legno. con zanzariere	ottimo	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in ceramica	buono	
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	buono	
<i>portone di ingresso:</i> ad anta realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: blindatura	buono	

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	
<i>termico:</i> termoautonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori alluminio conformità: non rilevabile	



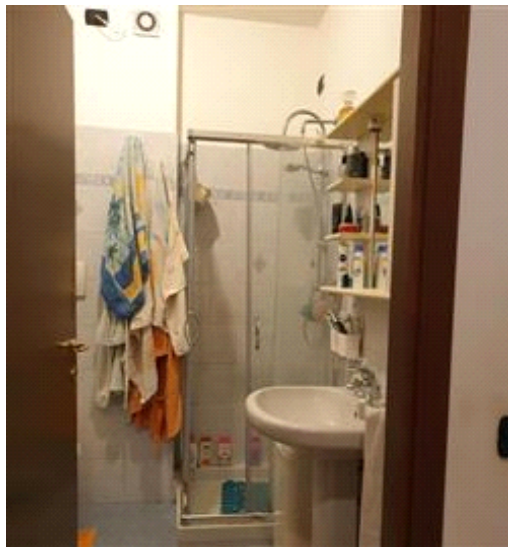
soggiorno



terrazzo con accesso dalla cucina



bagno con vasca



bagno con doccia



cucina



soggiorno

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	102,00	x	100 %	=	102,00
giardino di proprietà esclusiva	100,00	x	10 %	=	10,00
Totale:	202,00				112,00



piantina appartamento e area verde di proprietà

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 81 sub. 67 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 5 mq, rendita 13,69 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 47, piano: s, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: ALTRA PROPRIETA', CORTILE COMUNE, ALTRA PROPRIETA', CORRIDOIO COMUNE

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
CANTINA	5,50	x	25 %	=	1,38
Totale:	5,50				1,38



CANTINA

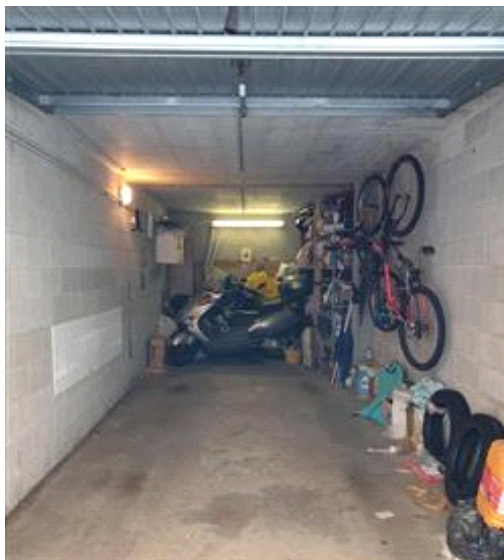
box singolo, composto da UNICO AMBIENTE.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 403 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 20 mq, rendita 97,09 Euro, indirizzo catastale: VIA PASUBIO 47 LEGNANO , piano: S, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: ALTRA PROPRIETA' SU TRE LATI E CORSELLO BOX CONDOMINIALE SUL LATO ANTERIORE

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	20,50	x	50 %	=	10,25
Totale:	20,50				10,25



BOX SINGOLO

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 15/01/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 278/2018

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al piano terreno di un edificio condominiale di cinque piani, di cui quattro fuori terra, composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, disimpegno, tre camere, due bagni, balcone e area esclusiva esterna oltre ad autorimessa singola al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Imperia, 22 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 180.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 240.990,20 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 240.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 127.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 12/01/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 923/2014

Descrizione: Appartamento di mq. 110, posto al piano terzo, composto da ingresso, soggiorno, cucina, due camere, due bagni, disimpegno e due balconi. Dispone inoltre di un box singolo. , 1

Indirizzo: Via Agosti, 15 Legnano, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 121.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 202.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 128.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 238.00 m

Numero Tentativi: 2

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (05/10/2022)

Valore minimo: 1.750,00

Valore massimo: 2.300,00

BORSINO IMMOBILIARE (05/10/2022)

Valore minimo: 1.271,00

Valore massimo: 1.631,00

IMMOBILIARE.IT (05/10/2022)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

il metodo di stima adottato per la determinazione del valore più probabile di mercato del bene in oggetto è quello sintetico-comparativo, per valori che vengono indicati raffrontando beni in oggetto con le proprie caratteristiche e peculiarità, con beni simili di recente valutazione.

Ovviamente la scrivente ha tenuto conto anche dell'andamento del mercato immobiliare, ad oggi molto fluido e in ogni caso con buoni segni di ripresa, della vetustà e di ogni elemento che può influire in qualche modo sia in positivo che in negativo, sul valore finale individuato (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione etc.). Soprattutto si ritiene molto favorevole la collocazione in un ambito cortilizio con molto verde e la presenza di porzione di giardino di proprietà esclusiva. Pertanto si attribuisce all'unità immobiliare oggetto della presente procedura il valore di euro 1.600,00 euro /mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	112,00	x	1.600,00	=	179.200,00
Valore superficie accessori:	11,63	x	1.600,00	=	18.600,00
					197.800,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 197.800,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 197.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione adottato per la determinazione del valore di mercato più probabile è quello della stima sintetico-comparativa. Per ottenere il valore di mercato del bene si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di COMUNE DI LEGNANO, agenzie: LEGNANO, osservatori del mercato immobiliare MILANO E 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	112,00	11,63	197.800,00	197.800,00
				197.800,00 €	197.800,00 €

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: **€ 197.800,00**

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: **€ 197.800,00**

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: **€ 197.800,00**

data 18/10/2022

il tecnico incaricato
MARA POLI