



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

99/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
INTESA SAN PAOLO S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa Tosi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Manuela Colombo

CF: CLMMNL77E64F205S
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAMELI 15
telefono: 00390331649072
fax: 03311814145
email: colombomanuelarch@libero.it
PEC: manuela.colombo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
99/2023**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A terreno residenziale a CASTELLANZA VIA EUGENIO CANTONI snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area di 5.027 mq catastali, di forma trapezoidale, sita nel comune di Castellanza (Varese), è situata in posizione centrale del comune stesso, di fronte all'area a verde del Parco Cantoni, con affaccio sulle vie Cantoni, E, Toti e N. Sauro.

La Via Cantoni tangente al Parco Pubblico è la più importante anche se a senso unico di percorrenza nel tratto finale. Di minore importanza ed a senso unico di percorrenza sono invece le Vie E. Toti e N. Sauro.

L'area risulta servita di tutti i servizi primari, collocata nei pressi dell'Università Carlo Cattaneo, della Scuola Montessori e dell'Istituto Superiore E. Fermi.

A seguito della demolizione degli edifici fatiscenti dell'ex Convitto Cantoni, avvenuta nel 2010, l'area si presenta libera di edificazioni con aree a prato ed essenze arboree di scarso pregio.

L'area si presenta nel sedime destinato all'edificazione privata in forma piuttosto regolare con affaccio su tre vie. L'area in oggetto è una delle poche aree in posizione centrale ancora libera da edificazioni.

Il mappale oggetto di esecuzione immobiliare ricade all'interno dell'ambito "APC2", oggetto di un Piano attuativo vigente con convenzione urbanistica stipulata in data 26 marzo 2012.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 4951 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5027 mq, indirizzo catastale: VIA CANTONI EUGENIO , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 41/2021)
Coerenze: NORD: Via Cantoni; EST: VIA E. Toni e mappali 5131, 5132, 5133: SUD: 5135, 3881, 3883, 3882, 3907, 813; OVEST: Via N. Sauro e mappale 5134.

Presenta una forma trapezoidaleIl terreno

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.118.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.118.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 1.118.000,00

Data della valutazione:

12/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Area dismessa

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Si rileva:

- Trascrizione NN 39301/26651 del 18/04/2012- convenzione edilizia
- Trascrizione NN 39302/26652 del 18/04/2012- cessione diritti reali a titolo gratuito

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**, stipulata il 11/02/2014 a firma di Notaio Gavosto Franco ai nn. 70137/22797 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo ipoteca: 800.000,00.

Importo capitale: 1.600.000,00.

Durata ipoteca: 5 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 23/03/2023 a firma di tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1962 di repertorio, trascritta il 19/04/2023 ai nn. 53159/36847, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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:

€ 0,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/12/2010), con atto stipulato il 30/12/2010 a firma di Notaio Bossi roberto di Milano ai nn. 1967065/26136 di repertorio, registrato il 10/01/2011 a Agenzia Entrate Ufficio locale di Milano 4 ai nn. 269/ 1T, trascritto il 11/01/2011 a agenzia del Territorio Uff. Provinciale ai nn. 1621/898

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/09/1988 fino al 30/12/2010), con atto stipulato il 27/09/1988 a firma di Notaio Piergaetano Marchetti di Milano ai nn. 13493/3041 di repertorio, trascritto il 27/01/1989 ai nn. 10278/8146.

Mutamento di denominazione o ragione sociale

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di fusione per incorporazione della IN.PRO.DI. S.P.A. (dal 28/12/1988), con atto stipulato il 28/12/1988 a firma di Notaio Marchetti Piergaetano ai nn. 13604/3088 di repertorio.

Non risulta trascritto

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano attuativo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 29 marzo 2011 e diventato esecutivo con deliberazione del Consiglio Comunale n° 35 in data 27 giugno 2011, con la quale è stato approvato definitivamente, con convenzione urbanistica stipulata in data 26 marzo 2012 e trascritta ai nn 39301/26651 del 18/04/2012.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PIANO ATTUATIVO N. PA n° 4/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di proposta di piano attuativo per la realizzazione di un complesso residenziale composto da cinque palazzine, area parcheggio e sistemazioni vie, presentata il 08/02/2011 con il n. 2889 di protocollo. Approvato con Delibera Consiglio Comunale n° 35 del 27/11/2011 e adottato con delibera Consiglio Comunale n° 19 del 29/03/2011. Convenzione del 26/03/2012, repertorio n° 68397- raccolta 21356

DIA N. D 4/2011, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione parcheggio provvisorio - ambito APC2- Via Cantoni, presentata il 08/02/2011.

Pratica mai chiusa

N. COMUNICAZIONE URGENZA prot. 9366, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di comunicazione intervento di urgenza per demolizione fabbricati presenti sull'area ex Convitto Cantoni, presentata il 03/05/2011 con il n. 9366 di protocollo

N. ME 69/2010, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di intervento di urgenza per parziale demolizione fabbricati al fine della messa in sicurezza degli stessi e dell'area pubblica circostante, presentata il 15/12/2010 con il n. 27476 di protocollo, rilasciata il 23/12/2010 con il n. 28209 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **PDC 47/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione edifici plurifamiliare, presentata il 12/12/2017 con il n. 24838 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Scaduto

PARERE PREVENTIVO PER VARIANTE APC2 N. **PP 4/2012**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica altezza immobili in 8 piani, presentata il 14/06/2012 con il n. 11499 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

Al 06/12/2013 nessuna risposta dal comune

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **PDC 5/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di opere urbanizzazione II parcheggio pubblico Via Toti - Via Borsano, presentata il 25/03/2013 con il n. 6107 di protocollo.

Archiviata

PARERE PREVENTIVO PER VARIANTE APC2 N. **PP 10/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di lotti edificabili autonomi, presentata il 03/04/2017 con il n. 6774 di protocollo.

Annullata

SEGNALAZIONE CERTIFICATA INIZIO ATTIVITÀ' (SCIA) N. **SCIA 10/2015**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di demolizione totale di porzione fabbricati esistenti e contestuale smontaggio del ponteggio, presentata il 20/02/2015 con il n. 3418 di protocollo.

Non chiusa

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n° 9 del 19/03/2010, l'immobile ricade in zona Piani attuativi in vigore (APC 2) - Tvaola PR 2.2c. Norme tecniche di attuazione ed indici: scheda APC 2 da PR0- Normativa. Tavole di riferimento "Rettifica e correzioni di errori materiali degli atti di P.G.T., non costituenti variante agli stessi, ai sensi dell'art.13, comma 14bis della L.R.12/2005" approvato con delibera consiglio comunale n°12 del 08/03/2021

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**.

BENI IN CASTELLANZA VIA EUGENIO CANTONI SNC

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO A

terreno residenziale a CASTELLANZA VIA EUGENIO CANTONI snc per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Area di 5.027 mq catastali, di forma trapezoidale, sita nel comune di Castellanza (Varese), è situata in posizione centrale del comune stesso, di fronte all'area a verde del Parco Cantoni, con affaccio sulle vie Cantoni, E, Toti e N. Sauro.

La Via Cantoni tangente al Parco Pubblico è la più importante anche se a senso unico di percorrenza nel tratto finale. Di minore importanza ed a senso unico di percorrenza sono invece le Vie E. Toti e N. Sauro.

L'area risulta servita di tutti i servizi primari, collocata nei pressi dell'Università Carlo Cattaneo, della Scuola Montessori e dell'Istituto Superiore E. Fermi.

A seguito della demolizione degli edifici fatiscenti dell'ex Convitto Cantoni, avvenuta nel 2010, l'area si presenta libera di edificazioni con aree a prato ed essenze arboree di scarso pregio.

L'area si presenta nel sedime destinato all'edificazione privata in forma piuttosto regolare con affaccio su tre vie. L'area in oggetto è una delle poche aree in posizione centrale ancora libera da edificazioni.

Il mappale oggetto di esecuzione immobiliare ricade all'interno dell'ambito "APC2", oggetto di un Piano attuativo vigente con convenzione urbanistica stipulata in data 26 marzo 2012.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 4951 (catasto fabbricati), categoria F/1, consistenza 5027 mq, indirizzo catastale: VIA CANTONI EUGENIO , piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 04/11/2021 in atti dal 04/11/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 41/2021)

Coerenze: NORD: Via Cantoni; EST: VIA E. Toni e mappali 5131, 5132, 5133: SUD: 5135, 3881, 3883, 3882, 3907, 813; OVEST: Via N. Sauro e mappale 5134.

Presenta una forma trapezoidaleIl terreno



Foto da parcheggio di Via Borsano



Foto da Via Toti



Foto da Via Cantoni



Foto angolo Via Cantoni- Via Toti



Foto da Via N. Sauro



Foto area interna

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Busto Arsizio, Rescaldina). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Ex Cotonificio Cantoni, Palazzo brambilla, Chiesa di san Giulio, Museo d'arte Pagani.



Ex cotonificio Cantoni



Palazzo Brambilla



Chiesa di San Giulio



Museo d'arte Pagani

SERVIZI

asilo nido
 biblioteca
 campo da tennis
 campo da calcio
 centro commerciale
 centro sportivo
 cinema
 teatro
 farmacie
 municipio
 musei
 negozi al dettaglio
 ospedale
 palestra
 parco giochi
 spazi verde
 verde attrezzato
 palazzetto dello sport
 piscina
 polizia
 scuola elementare
 scuola per l'infanzia
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 stadio
 supermercato
 università
 vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20,5 km
 autobus distante 350 mt
 autostrada distante 2,6 km
 ferrovia distante 2,7 km
 superstrada distante 6,6 km
 tangenziale distante 15,3 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:



esposizione:
 luminosità:
 panoramicità:
 impianti tecnici:
 stato di manutenzione generale:
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Area di 5.027 mq catastali, di forma trapezoidale, sita nel comune di Castellanza (Varese), è situata in posizione centrale del comune stesso, di fronte all'area a verde del Parco Cantoni, con affaccio sulle vie Cantoni, E, Toti e N. Sauro.

La Via Cantoni tangente al Parco Pubblico è la più importante anche se a senso unico di percorrenza nel tratto finale. Di minore importanza ed a senso unico di percorrenza sono invece le Vie E. Toti e N. Sauro.

L'area risulta servita di tutti i servizi primari, collocata nei pressi dell'Università Carlo Cattaneo, della Scuola Montessori e dell'Istituto Superiore E. Fermi.

A seguito della demolizione degli edifici fatiscenti dell'ex Convitto Cantoni, avvenuta nel 2010, l'area si presenta libera di edificazioni con aree a prato ed essenze arboree di scarso pregio.

L'area si presenta nel sedime destinato all'edificazione privata in forma piuttosto regolare con affaccio su tre vie. L'area in oggetto è una delle poche aree in posizione centrale ancora libera da edificazioni

Il mappale oggetto di esecuzione immobiliare ricade all'interno dell'ambito "APC2", oggetto di un Piano attuativo adottato con deliberazione del Consiglio Comunale n° 19 del 29 marzo 2011 e diventato esecutivo con deliberazione del Consiglio Comunale n° 35 in data 27 giugno 2011, con la quale è stato approvato definitivamente, con convenzione urbanistica stipulata in data 26 marzo 2012 e trascritta ai nn 39301/26651 del 18/04/2012.

L'ambito di piano attuativo ricomprende anche i mappali 5131, 5132, 5133, 5134, 5135 per una superficie complessiva di mq 6450, tali mappali sono stati oggetto di cessione dei diritti reali a titolo gratuito a favore del Comune di Castellanza in fase di stipula della vigente convenzione con trascrizione nn 39302/26652 del 18/04/2012 e saranno oggetto di opere di urbanizzazione.

La convenzione edilizia con il Comune di Castellanza, sottoscritta in data 26 marzo 2012 a seguito di provvedimenti di proroga ha validità fino al 26 marzo 2030.

Il Piano Attuativo prevede la realizzazione di una SLP residenziale pari a 4.000 mq, pari al valore massimo realizzabile. Inoltre il Soggetto attuatore in applicazione dell'Art. 5, quinto comma della Normativa del P.d.R. può incrementare la SLP fino al 15% finalizzati alla promozione dell'edilizia bioclimatica e del risparmio energetico con il raggiungimento della classe energetica A, per un SLP complessiva pari a 4.600 mq, senza alcuna Variante di Piano Attuativo.

Convenzionalmente il progetto prevede:

Oneri di urbanizzazione primaria (rettifica calibro stradale su Via Toti, realizzazione marciapiedi su entrambi i lati della Via Toti e lungo la Via N. Sauro, rifacimento e modifica del marciapiede lungo la Via Cantoni e realizzazione parcheggi, interrimento linee elettriche sulle vie Toti, Sauro e Cantoni, interrimento linee telecom, fognatura per acque nere, nel tratto previsto, allacciamento e recapito delle fognature private di progetto nelle reti di fognatura pubblica esistente (questi esclusi dal computo metrico), rete di pubblica illuminazione completa di punti luce adeguatamente alimentati, segnaletica stradale) che ammontano a 79.800,00 € che verranno realizzati per un importo pari a € 175.902,49, come da computo metrico allegato alla convenzione edilizia il cui effettivo costo delle opere sarà quello risultante dal progetto esecutivo degli interventi

Oneri di urbanizzazione secondaria (realizzazione parcheggio con accesso da Via Borsano, realizzazione aiuole a verde, realizzazione parcheggi lungo la Via Toti) che ammontano a 249.240,00 € e che verranno scomutate parzialmente per un importo pari a € 199.004,15, come da computo metrico allegato alla convenzione edilizia il cui effettivo costo delle opere sarà quello risultante dal progetto esecutivo degli interventi.

Il restante importo, pari a € 50.235,85 da corrispondere al rilascio dei titoli abilitativi.

Le aree a standard, di cui parziale monetizzazione per 2.000,00 mq e cessione per metri quadrati 1.200,00. I mq in totale ceduti a titolo gratuito sono 1.502,99 di cui mq 236,48 aree in cessione per opere di urbanizzazione primaria e mq 1.266,51 (maggiore di mq 1.200,00) aree a standard.

Il costo della monetizzazione dei mq 2.000,00 ammonta a € 156.860,00 (già versato).

Costo di costruzione il cui ammontare è determinato in base a quanto disposto dal Comune e sarà versato con le modalità vigenti al momento del rilascio dei titoli abilitativi.

Contributi aggiuntivi pari a € 108.000,00 (già versato).



Foto parcheggio Via Borsano



Foto da Via Toti



Foto da Via N. Sauro



Foto interna area



Foto particolare recinzione su Via Cantoni



Foto area interna

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata fatta utilizzando il metodo della Trasformazione solitamente usato per valutare le aree e consiste nell'identificare il "miglior" utilizzo possibile tenendo conto delle vigenti norme di pianificazione territoriale, cioè nell'identificare la costruzione dell'immobile che permette di generare i prezzi di vendita più elevati. In linea generale, come già ribadito, si utilizza tale metodo quando deve essere stimato il Valore di Trasformazione, ovvero un Valore di Mercato (attuale) non relazionato all'utilità diretta che il bene dispiega nella sua attuale condizione, ma in relazione all'utilità indiretta che il bene immobile può dispiegare subendo una trasformazione.

Su questi dati è stata calcolata il valore di vendita dei fabbricati che dedotto dei costi per la trasformazione dell'area (realizzazione, costi professionali, spese generali, oneri, spese legali, interessi passivi) si ottiene il valore complessivo dell'area trasformata.

Per lo sviluppo della valutazione controllare il documento completo (All. n - DETERMINAZIONE DEL VALORE DELL'AREA MAPPALE 4951 AMBITO DI PROGETTAZIONE COORDINATA "APC 2" allegato alla presente perizia)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **1.118.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 1.118.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 1.118.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il P.A. convenzionato rappresenta un compendio immobiliare che non esprime una utilità diretta nella sua configurazione attuale; esprimono invece una utilità indiretta in relazione alle possibili trasformazioni su di essi praticabili.

Pertanto, il valore che esprime è strettamente connesso alle possibilità di poterli trasformare; da qui la scelta di stimare il loro più probabile Valore di Trasformazione, che all'attualità rappresenta e coincide con il loro più probabile Valore di Mercato. Per Valore di Trasformazione si intende la differenza tra il Valore di Mercato del prodotto ottenibile dopo la trasformazione ed il costo necessario per la trasformazione stessa.

Per implementare la stima del Valore di Trasformazione, si rende quindi necessario stimare, altresì, il Valore di Mercato dell'asset post trasformazione, il Costo della Trasformazione stessa, nonché i costi finanziari di sviluppo e l'utile dell'imprenditore per l'attuazione dell'intervento. Il Valore di Trasformazione rappresenta comunque un Valore attuale (concettualmente un Valore di Mercato alternativo) dell'immobile non in relazione alla sua utilità diretta (Valore di Mercato tradizionale), ma in funzione della sua utilità indiretta, che si manifesta nella possibilità concreta di poterlo trasformare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese per via telematica, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di comune di Castellanza, agenzie: Quotazioni immobiliari nel comune di Castellanza – Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese – 2022, ed inoltre: Agenzie delle Entrate – 2° Semestre 2022,

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	terreno residenziale	0,00	0,00	1.118.000,00	1.118.000,00
				1.118.000,00 €	1.118.000,00 €

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: **€ 1.118.000,00**

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: **€ 1.118.000,00**

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:	€. 1.118.000,00

data 12/09/2023

il tecnico incaricato
Manuela Colombo