



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

321/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Milton D'Ambra

CUSTODE:
IGVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Cristina Carozzi

CF:CRZCST67T45L682O
con studio in CASTELLANZA (VA) VIALE LOMBARDIA 12/A
telefono: 003903311774390
fax: 00390331077621
email: c.carozzi@architettocarozzi.it
PEC: cristina.carozzi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
321/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CAVARIA CON PREMEZZO Via IV Novembre 460/D, della superficie commerciale di **106,93** mq per la quota di:

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

Appartamento sito in corte in zona residenziale al piano primo composto da soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone, con ingresso dal piano terra, oltre a cantina e posto auto in area cortilizia esterna

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 203 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 449,32 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 460/D, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: prospetto su cortile di cui al mapp. 203/5, prospetto su mapp. 2348, prospetto sul mapp. 203/7, prospetto su cortile di cui al mapp. 203/12 e vano scala comune. Confini cantina: terrapieno per tre lati e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	106,93 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.244,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.244,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 81.244,00
Data della valutazione:	11/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Alla data del pignoramento e della visita l'immobile risulta occupato dagli esecutati e dal figlio maggiorenne

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 29/07/2003 a firma di Notaio Candore Carmelo ai nn. 8751/6565 di repertorio, iscritta il 11/08/2003 a Milano 2 ai nn. 124721/27258, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 279375,00.

Importo capitale: 111750,00.

Durata ipoteca: 20 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/09/2023 a firma di Uff. Giud. Unep Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5211 di repertorio, trascritta il 26/10/2023 a Milano 2 ai nn. 144199/100730, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di precetto

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Ipoteca in Rinnovazione, stipulata il 11/03/2024 a firma di Notaio Candore Carmelo , trascritta il 11/03/2024 a Milano 2 ai nn. 116477/20172, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da rettifica alla formalità trascritta a Milano 2 l'11/08/2003

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 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2003), con atto stipulato il 29/07/2003 a firma di Notaio Candore Carmelo ai nn. 8750/6564 di repertorio, trascritto il 11/08/2003 a Milano2 ai nn. 124720/74584

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/07/2003), con atto stipulato il 29/07/2003 a firma di Notaio Candore Carmelo ai nn. 8750/6564 di repertorio, trascritto il 11/08/2003 a Milano2 ai nn. 124720/74584

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 29/07/2003)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 29/07/2003)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. 66/03**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria modifiche interne, presentata il 06/06/2003 con il n. 7330 di protocollo.

Dichiarazione di fine lavori e collaudo finale presentata in data 28/07/2003 prot. 7817

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 11 del 24/03/2012 BURL 25/07/2012, l'immobile ricade in zona B1 Residenziale Intensiva Consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 19: Questa zona ricomprende le parti del territorio interessate da edificazione prevalentemente residenziale, con indice di utilizzazione intensiva. Le aree ricomprese risultano per lo più localizzate in ambiti posti nell'area centrale attestate tra la struttura viaria autostradale e l'asse ferroviario. Dal punto di vista territoriale le aree ricomprese risultano avere un discreto grado di qualità ambientale e sono caratterizzate da insediamenti preminentemente con tipologia plurifamiliare. Le aree di pertinenza risultano, per la maggior parte dei casi, essere di consistenza modesta e si possono di conseguenza considerare consolidate. L'obiettivo dell'azzoneamento è quello di mantenere inalterata l'attuale situazione fisico morfologica, ovvero di permetterne un completamento omogeneo rispetto alla tipologia prevalente presente nella zona. Modalità di intervento: Interventi edilizi diretti previo: · Permesso di costruire (art.33 L.R.12/2005 e s.m.i.); · Denuncia di inizio attività (art.41 L.R.12/2005 e s.m.i.); · Permesso di costruire convenzionato (art.10 L.R.12/2005 e s.m.i.); · Piano Attuativo di iniziativa privata previa delimitazione dell'ambito di intervento ricomprendente le pertinenze dirette ed indirette (art.12 L.R.12/2005 e s.m.i.). All'interno del sistema residenziale in cui la zona è ricompresa vi sono delle necessità e/o criticità di ordine generale che devono essere risolte con le modalità di trasformazione delle aree, pertanto nelle modalità di intervento valgono gli obblighi specifici come puntualmente esposti nell'ALL.P.d.R.-03.2, previo permesso di costruire convenzionato. Il ricorso ai PdC

convenzionati si intende necessario per risolvere ed eliminare le criticità evidenziate attraverso interventi realizzati dagli operatori principalmente sulle aree di proprietà degli stessi. Destinazione d'uso delle aree e dei fabbricati: Le aree di pertinenza devono garantire al verde la massima ampiezza; non è consentita l'utilizzazione dei depositi permanenti di materiali; gli interventi di pavimentazione esterna devono in ogni caso garantire un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 30% dell'area. La destinazione d'uso principale di zona è quella residenziale e relativi accessori; all'interno degli edifici residenziali è ammesso l'inserimento di attività considerate compatibili quali negozi di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, uffici privati, banche; è altresì ammesso l'inserimento di attività artigianali di servizio e piccoli laboratori artigianali, la cui attività benché non classificata o classificabile nell'ambito della 1^a classe (D.M. 05/09/1994), abbia superficie complessiva (S.L.P.) non sia superiore a mq. 150; sono inoltre tassativamente escluse le attività produttive le quali, pur non rientrando tra quelle della classe 1^a del D.M. sopraccitato, risultino moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altre cause; sono inoltre tassativamente vietate le attività direzionali e commerciali, quali sale per lo spettacolo, sale da gioco aventi superficie maggiore a 200 mq.. Le destinazioni d'uso diverse dalla principale non potranno superare il 20% della S.U. e S.n.r. residenziali come definite dal D.M. 10 maggio 1977, n.810. Le destinazioni considerate compatibili non potranno in ogni caso avere una concentrazione monofunzionale maggiore a 150 mq. di S.L.P. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici residenziali esistenti non devono diminuire la dotazione minima prevista dalla normativa generale vigente e dalle presenti N.T.di A. relativamente allo spazio minimo per il parcheggio (P.min). La tipologia edilizia dovrà essere di massima costituita da edifici plurifamiliari, in cortina continua od in serie aperta, in linea, pluriplano o a schiera. Indici Urbanistici edilizi: INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPENSIVO: 1,20 mc./mq. INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 0,40 mc./mq. INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO: 0,40 mc./mq. INDICE PREMIALE MASSIMO: 30% di I.T.O. INDICE COMPENSATIVO MASSIMO : 40% di I.T.O. RAPPORTO DI COPERTURA: 35% di S.F. ALTEZZA DEI FABBRICATI: mt. 10,50 con un massimo di 3 piani utili fuori terra. DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA: un 1/2 dell'altezza H., con un minimo di m.5,00 DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml.5,00. DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo mt.5,00 salvo arretramenti previsti nelle tavole di PGT. e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444. DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml.10,00. VERDE TRASPIRANTE: dovrà essere garantito il 30% della S.F., anche nel caso di interventi sul suolo o nel sottosuolo. PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Per gli edifici esistenti che abbiano saturato la possibilità edificatoria connessa all'applicazione dell'indice territoriale onnicompensivo (I.T.O.) è ammessa l'esecuzione una tantum pari a 250 mc. per unità abitativa in ampliamento specificando che: a) nelle tipologie plurifamiliari a schiera l'intervento deve interessare l'intero corpo di fabbrica; b) nelle tipologie plurifamiliari in linea, a corte (palazzi, palazzine), è ammessa la possibilità di incremento percentuale pari al 10% della slp con possibilità di generare nuove unità abitative in ampliamento laterale o utilizzando in elevazione l'attuale copertura o lastrico solare; c) in tutti i casi la possibilità di ampliamento non si applica a quegli edifici che abbiano già usufruito della norma una tantum prevista dal PRG vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

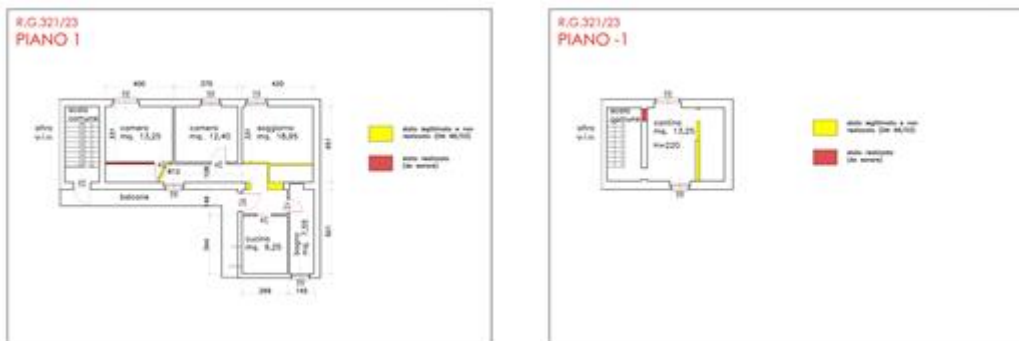
Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche partizioni interne (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA o SCIA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione amministrativa: €1.000,00
- Compenso tecnico per rilievo presentazione pratica: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne da sanare
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Oneri catastali presentazione Docfa per n. 2 u.i.u. (separazione cantina): €100,00
- Compenso tecnico per presentazione pratica Docfa (n. 2 u.i.i.): €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza conformità impianto elettrico (normativa di riferimento: 46/90)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impiantistica e conformità (escluse eventuali opere di adeguamento): €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancanza certificazione conformità impianti (normativa di riferimento: 46/90)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianto e certificazione conformità (generatore a gas e rete) con l'esclusione di eventuali opere di adeguamento: € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA IV NOVEMBRE 460/D

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO Via IV Novembre 460/D, della superficie commerciale di **106,93** mq per la quota di:

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

Appartamento sito in corte in zona residenziale al piano primo composto da soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone, con ingresso dal piano terra, oltre a cantina e posto auto in area cortilizia esterna

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 203 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 449,32 Euro, indirizzo catastale: Via IV Novembre n. 460/D, piano: S1-T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: prospetto su cortile di cui al mapp. 203/5, prospetto su mapp. 2348, prospetto sul mapp. 203/7, prospetto su cortile di cui al mapp. 203/12 e vano scala comune. Confini cantina: terrapieno per tre lati e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2003.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola elementare
 scuola media inferiore
 supermercato
 negozi al dettaglio
 municipio



COLLEGAMENTI

autostrada distante 750 m
 ferrovia distante 400 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito in corte in zona residenziale di cavarina con Premezzo, vicino all'Autostrada, posto al piano primo composto da soggiorno, cucina, 2 camere, bagno, balcone, con ingresso dal piano terra, oltre a cantina e posto auto in area cortilizia esterna.

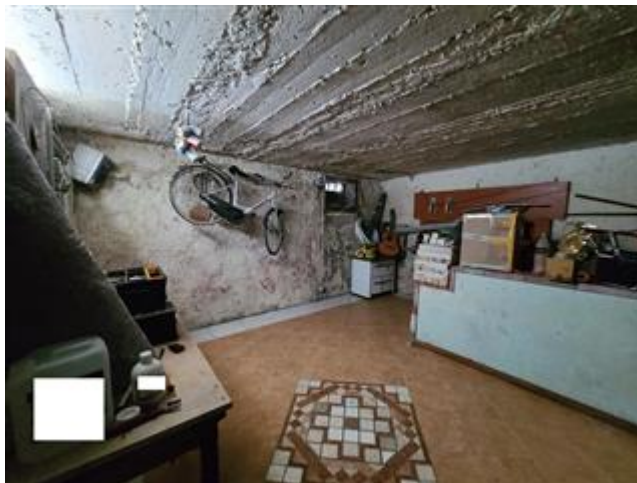
L'edificio è stato edificato ante 1967 ed è stato oggetto di interventi in epoche successive. Vi si accede mediante strada interna comune e cortile comune. Dalla scala comune chiusa si accede al balcone/ballatoio di accesso esclusivo, quindi all'appartamento.

Il riscaldamento è termoautonomo alimentato da caldaia a gas metano posta esternamente sul balcone con radiatori e termostato ambiente. La caldaia produce altresì l'ACS. Non esiste alcun impianto di raffrescamento.

I pavimenti son in ceramica, idem i rivestimenti di cucina e bagno. I serramenti sono in legno con vetrocamera, datati anni 2000 quindi senza gas isolante, gli oscuranti sono tapparelle in pvc. Il portoncino di ingresso è blindato, le porte interne in legno tamburato.

Le condizioni di manutenzione sono discrete.

L'area cortilizia ad uso esclusivo puo' essere utilizzata quale posto auto



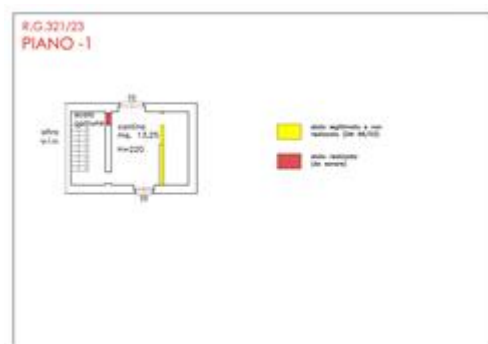
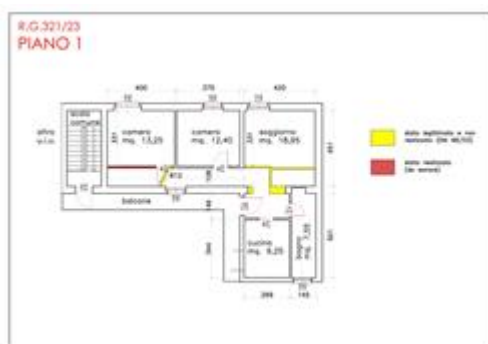


CONSISTENZA:

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	95,10	x	100 %	=	95,10
balcone/ballatoio	14,80	x	25 %	=	3,70
cantina	28,20	x	25 %	=	7,05
area esclusiva esterna	10,80	x	10 %	=	1,08
Totale:	148,90				106,93



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: 09/11/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 25/2022

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione, a parte di fabbricato a carattere cortilizio, posto a piano terra composto da ingresso, locale antibagno, locale uso cucina/tinello ed una camera, 1

Indirizzo: Via IV novembre, 376/h Cavaria Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 15.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 15.900,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 35.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/02/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 25/2022

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione, a parte di fabbricato a carattere cortilizio, posto al primo piano con accesso dalla corte tramite scala comune, composto da cucina, due camere, e un bagno con accesso diretto dalla camera., 2

Indirizzo: Via IV Novembre, 376/H Cavaria Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 28.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 18.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 18.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 35.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/03/2024

Descrizione: Bilocale , Centro, Cavaria con Premezzo

Indirizzo: Via Quattro Novembre

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.700,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 20 %

Prezzo: 68.000,00 pari a 1.360,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2024

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali - minimo

Indirizzo: Zona centrale Via IV Novembre

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 98.000,00 pari a 980,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 07/03/2024

Fonte di informazione: Borsino Immobiliare

Descrizione: sostanziale uniformità di apprezzamento per condizioni economiche e socio-ambientali

Indirizzo: Zona centrale Via IV Novembre

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 109.000,00 pari a 1.090,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 08/03/2024

Fonte di informazione: Da Vinci Consulenza Immobiliare & Luxury

Descrizione: Bilocale Centro, Cavaria con Premezzo

Indirizzo: via 4 Novembre 549,

Superfici principali e secondarie: 60

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 1.316,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 71.100,00 pari a 1.185,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Alla luce della variabilità delle osservazioni e dello stato dell'immobile, tipologia a corte, si ritiene congruo il valore parametrico pari a 800,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	106,93	x	800,00	=	85.544,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.544,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.544,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese Via Telematico, ufficio tecnico di Comune di Cavaria con Premezzo, agenzie: Cavaria con Premezzo, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare/Agenzia Territorio

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	106,93	0,00	85.544,00	85.544,00
				85.544,00 €	85.544,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 81.244,00**

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: **€. 81.244,00**

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: **€. 81.244,00**

data 11/03/2024

il tecnico incaricato
Cristina Carozzi