



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

110/2020

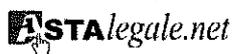
PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SERVICING SPA

DEBITTORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/03/2021

creata con Fibi Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO BATTISTELLA

CF: BTTRRT79D14B300Z

con studio in CARNAGO (VA) VIA CARDUCCI 19

telefono: 0331288235

fax: 0331288235

email: bbstudiotecnico@libero.it

PEC: roberto.battistella@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 110/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MORNAGO Vicolo Monte Rosa 2, frazione Mornago, della superficie commerciale di 135,25 mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà
- 3/6 di piena proprietà

Trattasi di unità immobiliare in contesto cortilizio nel centro del Comune di Mornago, disposto su tre livelli fuori terra e con ingresso diretto dalla corte comune (con doppio ingresso da Via Italia e da Vicolo Monte Rosa), affaccio su Vicolo Monte Rosa (locale cucina al p.t.) e su area di altre proprietà (mapp. 51) per i locali posti a nord, quali soggiorno al p.t e le camere al p.1-2. L'unità immobiliare è dotata di scala interna a chiocciola per la comunicazione dei vari piani, oltre a ballatoio comune esterno su lato Sud ai piani 1-2. Completa l'unità, accessorio esterno con accesso da area esterna di cui al mapp. 2103 e censito al mapp. 2124.

Al piano terra è collocata la zona giorno composta da ingresso, cucina, bagno e soggiorno, oltre alla scala a chiocciola di accesso al piano primo dove sono collati il disimpegno e due camere da letto, mentre al piano secondo (sempre accessibile mediante scala a chiocciola interna) si trovano un disimpegno, una camera ed un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 46 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana MR, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Monte Rosa, 2, piano: T-1-2, intestato a _____ er quota cad 3/6 in regime di comunione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie Coerenze: da Nord, area mapp. 51, mapp. 258, altra u.i.u. mapp. 43, area mapp. 1753, area 2103, altra u.i.u. mapp. 46, altra u.i.u. mapp. 45
si segnala che l'unità imm. al mapp. 46, è graffata (collegata) al mapp. 44 e 2124

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1985.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	135,25 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.239,23
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.239,23
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 70.239,23
Data della valutazione:	29/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da FIGLIO DEI senza alcun titolo.

Al momento del sopralluogo, effettuato in data 27/01/2021, l'unità immobiliare risultava occupata al solo piano terra dal figlio dei soggetti eseguiti e dalla propria compagna, senza nessun titolo. L'unità risultava essere arredata in maniera basilare al solo piano terra.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) redatto da Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone ed allegato al fascicolo di causa.

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 27/02/2009 a firma di NOTAIO VITO PINTO di VARESE ai nn. 279701/13147 di repertorio, iscritta il 05/03/2009 a MILANO 2 ai nn. 24377/4702, a favore di CREDITO BERGAMASCO SPA, contro
vante da garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: 271.628,00.
Importo capitale: 135.814,12.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/01/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 414 di repertorio, trascritta il 30/06/2020 a MILANO 2 ai nn. 66290/40808, a favore di RED SEA SPV SRL, contro
derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO TRIBUNALE
DI BUSTO ARSIZIO

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**

Ulteriori avvertenze:

L'unità immobiliare risulta essere collocata in contesto cortilizio, con aree esterne comuni e funzionalmente indipendente, priva quindi di amministratori e le spese di gestione sono dettate dall'utilizzo della stessa.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002) redatto da Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone ed allegato al fascicolo di causa.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 3/6 CAD, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/02/2009), con atto stipulato il 27/02/2009 a firma di Notaio Vito Pinto di Varese ai nn. 279700/13146 di repertorio, trascritto il 05/03/2009 a Milano 2 ai nn. 24376/14383. Avella Anna e Ferrari Davide in regime di comunione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

la quota di 1/3 CAD, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 30/01/1996 fino al 27/02/2009), con atto stipulato il 30/01/1996 a firma di Notaio FERRARA di varese ai nn. 35324 di repertorio, trascritto il 20/02/1996 a MILANO 2 ai nn. 14433/9893.

Atto relativo ad una sola parte di proprietà dell'immobile

per la quota di 1/3, in forza di atto di compravendita (dal 10/04/2003 fino al 27/02/2009), con atto stipulato il 10/04/2003 a firma di Notaio Carmelo Candore di Arcisate ai nn. 7775 di repertorio, trascritto il 24/04/2003 a MILANO 2 ai nn. 66584/41821.

Riferito ad una sola quota di proprietà dell'immobile

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione allegata alla valutazione è stata fornita allo scrivente direttamente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Mornago, mediante apposita richiesta di Accesso agli Atti Amministrativi effettuata telematicamente dallo scrivente.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO N. **026/95**, intestata a per lavori di RISTRUTTURAZIONE ED AMPLIAMENTO DI PORZIONE DI FABBRICATO ESISTENTE, presentata il 29/06/1986, rilasciata il 21/02/1995 con il n. 1024 di protocollo, agibilità del 21/02/1995 con il n. 1024 di protocollo.

CONCESSIONE IN SANATORIA E CONTESTUALE AUTORIZZAZIONE DI LICENZA D'USO DEI LOCALI

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera DCC n. 11 del 16/04/2014, l'immobile ricade in zona CENTRO STORICO. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art.17. Centro storico e nuclei di antica formazione L'individuazione delle zone di interesse storico e i nuclei di antica

formazione, ovvero degli ambiti del territorio comunale interessati da agglomerati di carattere storico ambientale, comprese le relative aree di pertinenza, la viabilità nonché i servizi e le attrezzature pubbliche e di uso pubblico, è riportata con apposita perimetrazione sulle tavole del PGT ed il particolare negli elaborati del Piano delle Regole relativi alla disciplina delle aree. Gli ambiti che costituiscono tale zona comprendono il tessuto degli insediamenti esistenti alla data della prima levata della cartografia I.G.M. (1884) e riguardano anche l'edificazione realizzata successivamente a tale data sulle aree libere che costituisce parte integrante di tale contesto urbano ed architettonico. A tal fine per la definizione della perimetrazione si è provveduto, nel rispetto della L.R. n. 1/2001 ad effettuare le verifiche sulla scorta della cartografia dell'Istituto Geografico Militare italiano, levata del 1933, comparata con i rilevamenti catastali di epoca più vicina, 1902 – 1928, e valutando l'attuale situazione del patrimonio edilizio esistente rispetto a quanto riportato su tali cartografie. Per le zone ricadenti in tale perimetrazione il PGT prevede la salvaguardia fisico morfologica relativa all'aspetto architettonico ed ambientale di valenza storica, norma il recupero e la riqualificazione del tessuto urbanistico e degli edifici storici perseguendo l'obiettivo dell'insediamento di destinazioni d'uso compatibili e della valorizzazione delle valenze storico architettoniche degli edifici, indicando, per ciascuna delle unità minime d'intervento individuate, le destinazioni d'uso e le modalità d'intervento ammesse. A tal fine, ai sensi della L.R. n.12/2005 e s.m.i., sono dettate specifiche prescrizioni, urbanistiche ed edilizie, di dettaglio relative alle modalità di intervento interessanti tutti gli edifici e le aree scoperte. . Vedasi estratto allegato alla presente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato dei luoghi risulta conforme alle tavole grafiche presenti nella pratica di Condono Edilizio 026/95 rilasciato dal Comune di Mornago

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA)
L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN MORNAGO VICOLO MONTE ROSA 2, FRAZIONE MORNAGO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MORNAGO Vicolo Monte Rosa 2, frazione Mornago, della superficie commerciale di **135,25** mq per la quota di:

- 3/6 di piena proprietà
- 3/6 di piena proprietà

Trattasi di unità immobiliare in contesto cortilizio nel centro del Comune di Mornago, disposto su tre

livelli fuori terra e con ingresso diretto dalla corte comune (con doppio ingresso da Via Italia e da Vicolo Monte Rosa), affaccio su Vicolo Monte Rosa (locale cucina al p.t.) e su area di altre proprietà (mapp. 51) per i locali posti a nord, quali soggiorno al p.t e le camere al p.1-2. L'unità immobiliare è dotata di scala interna a chiocciola per la comunicazione dei vari piani, oltre a ballatoio comune esterno su lato Sud ai piani 1-2. Completa l'unità, accessorio esterno con accesso da area esterna di cui al mapp. 2103 e censito al mapp. 2124.

Al piano terra è collocata la zona giorno composta da ingresso, cucina, bagno e soggiorno, oltre alla scala a chiocciola di accesso al piano primo dove sono collati il disimpegno e due camere da letto, mentre al piano secondo (sempre accessibile mediante scala a chiocciola interna) si trovano un disimpegno, una camera ed un bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 46 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana MR, categoria A/3, classe 5, consistenza 7,5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Monte Rosa, 2, piano: T-1-2, intestato a _____ per quota cad 3/6 in regime di comunione dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: da Nord, area mapp. 51, mapp. 258, altra u.i.u. mapp. 43, area mapp. 1753, area 2103, altra u.i.u. mapp. 46, altra u.i.u. mapp. 45
si segnala che l'unità imm. al mapp. 46, è graffata (collegata) al mapp. 44 e 2124

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 1985.

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 Vergiate, Besnate, Daverio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
supermercato	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
farmacie	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
polizia	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 500mt	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7km	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3km	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	vicolo monte rosa	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

.....☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare in contesto cortilizio nel centro del Comune di Mornago, disposto su tre livelli fuori terra e con ingresso diretto dalla corte comune (con doppio ingresso da Via Italia e da Vicolo Monte Rosa), affaccio su Vicolo Monte Rosa (locale cucina al p.t.) e su area di altre proprietà (mapp. 51) per i locali posti a nord, quali soggiorno al p.t e le camere al p.1-2. L'unità immobiliare è dotata di scala interna a chiocciola per la comunicazione dei vari piani, oltre a ballatoio comune esterno su lato Sud ai piani 1-2.

Al piano terra è collocata la zona giorno composta da ingresso, cucina, bagno e soggiorno, caratterizzata da pavimenti e rivestimenti in ceramica e ceramica smaltata, serramenti esterni in legno con persiane, bollitore elettrico nel wc, porta blindata di ingresso, oltre alla scala a chiocciola di accesso i vari piani. Al piano primo sono collati il disimpegno e due camere da letto con dotazioni analoghe a quelle del piano terra, oltre a porta di accesso da ballatoio esterno (lato sud), a battente in ferro. Al piano secondo (sempre accessibile mediante scala a chiocciola interna) si trovano un disimpegno, una camera ed un bagno delle medesime caratteristiche tipologiche dei piani sottostanti. L'intera unità immobiliare attualmente si trova sprovvista di impianto di riscaldamento e di elementi radianti.

Completa l'unità, accessorio esterno con accesso da area esterna di cui al mapp. 2103 e censito al mapp. 2124.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in assente☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in non presente , il rivestimento è realizzato in intonaco☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

infissi interni: a battente realizzati in legno e vetro☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

elettrico: , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

scale interne: a chiocciola realizzate in ferro☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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
-------------	-------------	--------	-------------

ABITAZIONE	130,00	x	100 %	=	130,00
RIPOSTIGLIO ESTERNO	21,00	x	25 %	=	5,25
Totale:	151,00				135,25

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/03/2021
Fonte di informazione: sito internet CASA.IT
Descrizione: Porzione di casa in corte
Indirizzo: Via Santi Gaudenzio e Biagio, 18
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie: 22
Prezzo richiesto: 68.000,00 pari a 478,87 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 64.600,00 pari a 454,93 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/03/2021
Fonte di informazione: sito internet CASA.IT
Descrizione: Porzione di casa in corte recentemente ristrutturata
Superfici principali e secondarie: 120
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 87.000,00 pari a 725,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 82.650,00 pari a 688,75 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/03/2021
Fonte di informazione: sito internet CASA.IT
Descrizione: Casa indipendente
Indirizzo: Via Mameli, 38 - Crugnola di Mornago
Superfici principali e secondarie: 100
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 850,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 80.750,00 pari a 807,50 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, è stata valutata, oltre alla consistenza del bene stesso, l'ubicazione, la vetustà e le finiture dello stesso.

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto come di seguito:

- determinazione delle superfici equivalenti commerciali dell'immobile;
- indagini di mercato relative al prezzo unitario a mq superficie;
- Comparazione degli immobili ritenuti simili a quello preso in esame;
- determinazione finale del valore di mercato ottenuto dal prodotto tra il parametro €/mq e le superfici commerciali dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	64.600,00	82.650,00	80.750,00
Consistenza	135,25	142,00	120,00	100,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	478,87	725,00	850,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	454,93	454,93	454,93

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	64.600,00	82.650,00	80.750,00
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-3.070,77	6.937,68	16.036,27
Prezzo corretto	61.529,23	89.587,68	96.786,27

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **82.634,39**

Divergenza: 36,43% < %

Il mercato immobiliare (paradossalmente in leggera crescita nonostante il periodo che stiamo attraversando) presenta molte soluzioni analoghe alla presente, ed ha comportato una svalutazione del cespite in oggetto rispetto a quelle oggetto di comparazione, dovuta alle caratteristiche del contesto in cui inserito, generando una valutazione inferiore rispetto a quanto indicato dall'Ag. Entrate, ma in linea con la media delle proposte immobiliari reperite nelle pubblicità online, ovvero a circa €/mq 610,00. Detta valutazione permette di rendere l'unità immobiliare in linea con il prezzo totale di mercato di unità in vendita a libero mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 135,25 x 610,98 = 82.634,39

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
decurtazione per mancanza impianto di riscaldamento	-12.395,16

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 70.239,23
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 70.239,23

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della stima dell'immobile si è utilizzato un criterio di stima sintetica e parametrica, con indagini riguardanti il prezzo medio al mq delle unità simili a quella in oggetto ed ubicate nella stessa zona. A tal fine si è provveduto a consultare le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dalla Agenzia delle Entrate (Estratto allegato alla perizia). Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), ovvero il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo. Le fonti di informazione consultate sono: Agenzie immobiliari della zona, siti internet ed osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Quotazioni OMI).

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: della zona in cui sono collocate le unità imm., osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate, ed inoltre: siti internet

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	135,25	0,00	70.239,23	70.239,23

	70.239,23 €	70.239,23 €
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:		€. 70.239,23
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:		€. 70.239,23
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:		€. 70.239,23

data 29/03/2021

il tecnico incaricato
ROBERTO BATTISTELLA

