TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

367/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/03/2025

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Angelo Croci

CF:CRCNGL60T24E819V
con studio in VANZAGHELLO (MI) VIA TORINO, 28
telefono: 00390331305877
fax: 00390331305877
email: portacroci@gmail.com
PEC: angelo.croci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
367/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ROBECCHETTO CON INDUNO Via Umberto I 19, della superficie commerciale di **148,64** mq per la quota di:

- 19/20 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/20 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è una porzione di fabbricato di tipo economico disposto su tre livelli (piano terra, primo e secondo), oltre locale cantina, di un edificio residenziale di vecchia costruzione (anni sessanta). L'edificio è situato in via Umberto I° al civico n. 19/21, in zona centrale. L'accesso alla proprietà avviene sia direttamente dalla via Umberto I che dall'androne carraio sito sulla medesima via. Nel fabbricato, al piano terra, è ubicato anche un negozio di altra proprietà e non oggetto di perizia.

La struttura è in laterizio. I solai sono del tipo misto in laterizio. Le murature perimetrali esterne sono in laterizio. Le gronde sono in cemento. La copertura è a due falde inclinate con lastre in amianto (eternit). I serramenti al piano terra sono in alluminio e ferro mentre ai piani primo e secondo in legno con avvolgibili in pvc. La scala interna alla sagoma dell'edificio è in cemento con gradini rivestiti in marmo. Le facciate esterne sono in parte tinteggiate e in parte scrostate. Il cancello dell'androne carraio è del tipo a battente, in ferro colore marrone, con apertura a ventola e portina pedonale incorporata.

Internamente l'edificio è disposto su più livelli. L'accesso avviene dal locale al piano terra adibito ad ingresso/atrio con vano scala per i piani primo e secondo. Il piano primo è così suddiviso: corridoio, sala tinello/cucina e locale cucina trasformata in bagno, mentre al piano secondo corridoio, due camere e un locale cameretta trasformato in cucina. Sopra il vano scala è stato realizzato un bagno. I pavimenti interni sono in ceramica, le cucine e i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica. Il bagno al piano primo è provvisto dei seguenti sanitari: vaso, lavabo, doccia e lavatrice, mentre quello al piano secondo ha vaso, lavabo, vasca da bagno e lavatrice. I muri sono in parte tinteggiati con sottostante intonaco civile, le porte interne non sono presenti in tutti i locali e quelle esistenti sono in legno e vetri colore marrone. Le solette sono piane. L'altezza netta interna è di ml. 4.00 al piano terra e ml. 3.00 ai piani primo e secondo.

L'impianto di riscaldamento non funziona, sono presenti due scaldabagni (uno nel locale

adibito a cucina al piano primo e uno nel locale adibito a cucina al piano secondo). L'impianto elettrico è in parte corrente con guaine sottotraccia e in parte con cavi liberi a vista, affrancati in modo provvisorio alla muratura. Ne consegue che tutti gli impianti sono da controllare e verificare in quanto appaiono in pessime condizioni così come l'immobile che si presenta in cattivo stato di conservazione, con muffa nella maggior parte dei locali e i serramenti che hanno bisogno di manutenzione.

Concludendo, in considerazione di quanto rilevato e scritto, i relativi costi per un eventuale adeguamento agli impianti e una manutenzione ai serramenti s'intendono già compresi nel valore finale attribuito all'immobile.

Al piano interrato è presente un locale cantina con finiture a rustico, senza riscaldamento e con un solo punto luce e vi si accede tramite vano scala interno situato nel locale atrio del piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°-S1.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 521 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Primo n.19/10, piano: T -1° - 2° - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 13/11/2015 pratica n. MI0734267 in atti dal 13/11/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 346254.1/2015
  Coerenze: Cantina: terrapieno sui quattro lati; locale piano terra: androne di accesso comune, cortile comune, altra proprietà, via Umberto I; locali al piano primo e piano secondo: altra proprietà, cortile comune, altra proprietà e via Umberto I.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**148,64 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 80.146,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 80.146,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 80.146,00**
Data di conclusione della relazione:	**12/03/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun

titolo con la moglie e i figli (come si evince anche dalla prima relazione di custodia giudiziaria).

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 18/07/2007 a firma di notaio Scordo Letterio ai nn. 4480/3627 di repertorio, iscritta il 01/08/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 125853 Registro Generale e 34558 Registro Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.
Importo ipoteca: € 212.550,00.
Importo capitale: € 141.700,00.
Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/11/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7966 di repertorio, trascritta il 06/12/2024 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 164532 Registro Generale e 116282 Registro Particolare, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale 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:	**€. 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 19/20, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2007), con atto stipulato il 18/07/2007 a firma di notaio Letterio Scordo ai nn. 4479/3626 di repertorio, registrato il 30/07/2007 a Magenta ai nn. 2592 serie 1T, trascritto il 01/08/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 125852 Registro Generale e 66305 Registro Particolare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/20, in forza di atto di compravendita (dal 18/07/2007), con atto stipulato il 18/07/2007 a firma di notaio Letterio Scordo ai nn. 4479/3626 di repertorio, registrato il 30/07/2007 a Magenta ai nn. 2592 serie 1T, trascritto il 01/08/2007 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 125852 Registro Generale e 66305 Registro Particolare.
Il signor [redacted], ha agito in forza di procura in nome e per conto del succitato sig. [redacted] (pag. 1 dell'Atto di compravendita allegato).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/1993 fino al 18/07/2007), con atto stipulato il 19/02/1993 a firma di notaio Francesco Ruta ai nn. 13.644/1.385 di repertorio, registrato il 11/03/1993 a Cantù ai nn. 265 Vol. 1 V, trascritto il 27/02/1993 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 15793 Registro Generale e 11517 Registro Particolare

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 19/02/1993 fino al 18/07/2007), con atto stipulato il 19/02/1993 a firma di notaio Francesco Ruta ai nn. 13.644/1.385 di repertorio, registrato il 11/03/1993 a Cantù ai nn. 265 Vol. 1 V, trascritto il 27/02/1993 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 15793 Registro Generale e 11517 Registro Particolare

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta del 16/12/1963, intestato a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione casa a due piani, rilasciata il 16/12/1963

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 7 del 28/02/2011 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 26 serie Avvisi e Concorsi del 29/06/2011 - Variante al PGT approvata con delibera C.C. n. 57 del 25/11/2016 e pubblicata sul B.U.R.L. serie Avvisi e Concorsi n. 2 del 11/01/2017, l'immobile ricade in zona A - Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici:
L'area suddetta risulta compresa nella Variante Generale del Piano Territoriale di Coordinamento del Consorzio Parco Lombardo della Valle del Ticino, pubblicata sul B.U.R.L. 2° supplemento al n. 40 del 05.10.2001 e distinta come segue:

Zona IC - iniziativa comunale orientata.

L'area è sottoposta a vincolo ambientale in base all'art. 142, comma 1, lettera f) del Decreto Legislativo 22 gennaio 2004 n. 42 e s.m.i..

L'area è interna al perimetro del centro abitato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Il progetto iniziale (Nulla Osta datato 16/12/1963) prevedeva la costruzione di un fabbricato composto da tre piani fuori terra oltre a un locale cantina, quindi anche l'attuale unità immobiliare non di proprietà degli esecutati adibita a negozio e non oggetto della presente valutazione.

Le difformità rilevate sono:

- le piante di tutti i piani sono state realizzate a specchio rispetto al progetto assentito;
- le aperture esterne differiscono in quantità e dimensioni, i balconi al piano terra e primo non sono stati realizzati;
- la scala interna ruota in senso contrario rispetto a quanto autorizzato;
- i locali interni differiscono per dimensioni e destinazione d'uso, al piano primo è stato realizzato un bagno in luogo del cucinino e al piano secondo una cucina a fronte di una cameretta;
- presenza di n. 2 scaldabagni siti una al piano primo in cucina e l'altra al piano secondo, nell'ex cameretta attuale cucina;
- l'attuale composizione interna dei vani, una cucina per piano, danno adito all'erroneo utilizzo di due unità immobiliari distinte a fronte di un'unica unità immobiliare autorizzata;
- l'altezza interna dei locali anche se di poco è inferiore a quella in progetto;
- al piano secondo il vano scala è stato alzato rispetto alle quote di progetto, determinando così una maggior volumetria e una differente sagoma del fabbricato, inoltre sulla copertura in eternit (di cui non ho trovato alcuna denuncia agli organi competenti) è stato realizzato un parapetto sui prospetti verso il cortile interno e su via Umberto I.

In seguito a colloquio intercorso con la responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Robecchetto con Induno, la stessa ritiene che per la regolarizzazione dello stato dei luoghi rilevato occorra presentare:

1. accertamento di compatibilità paesaggistica/paesaggistica postuma per tutte le difformità relative ai prospetti del fabbricato (parti esterne);
2. Scia in sanatoria per tutte le difformità succitate;
3. Per quanto riguarda l'elevazione del vano scala oltre le quote assentite con relativa modifica della sagoma e volumetria, la responsabile dell'Ufficio Tecnico ha confermato che per determinare la sanabilità dell'abuso (essendo inoltre centro storico) occorrerà identificare con certezza la data dei lavori abusivi, producendo adeguata documentazione (fatture lavori, relazioni tecniche, fotografie del manufatto datate, rilievi fotogrammetrici etc.). A fronte di quanto descritto, l'esito positivo della procedura di regolarizzazione non è definibile a priori ma solo all'atto di presentazione dell'istanza con tutta la documentazione succitata e quant'altro richiesto, per questo motivo ho provveduto prudenzialmente a effettuare la valutazione per il ripristino delle opere allo stato autorizzato.

Costi di regolarizzazione:

(Da quanto calcolato per i costi di regolarizzazione rimangono esacluse le spese tecniche per l'ottenimento delle varie autorizzazioni e quant'altro necessario alla presentazione delle stesse non definibile a priori).

Punto 1 - Sanzioni più diritti di segreteria: €.100,00

Punto 2 - Sanzioni più diritti di segreteria: €.1.000,00

Punto 3 - Ripristino delle opere allo stato autorizzato: €.15.000,00

I prezzi indicati sono rappresentati dalla media matematica di più preventivi che si riferiscono a prestazioni analoghe, sia per materiale che per manodopera, eseguite da varie imprese operanti nella zona. I prezzi indicati sono al netto dell'IVA e di oneri professionali, inoltre nel computo non è stato indicato il costo relativo alla sicurezza sul lavoro D.Lgs. 81/08 poichè la necessità è da valutarsi in base al metodo di lavoro dell'impresa operante in cantiere.

Gli impianti sia elettrico che idraulico sono da controllare e veficare sia per il funzionamento che conseguentemente per la conformità, poiche l'impianto del riscaldameno non funziona e quello elettrico appare in cattivo stato di efficienza (fili elettrici esposti senza protezione).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

La planimetria catastale prot. n. 1123 del 20/07/1965 presenta le seguenti difformità rispetto a quanto rilevato:

- piano primo e piano secondo, diversa distribuzione degli spazi interni e della destinazione d'uso dei locali;
- al piano secondo non è specificata la diversa altezza del locale wc.

Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento della planimetria catastale mediante presentazione di pratica DOCFA : €.370,00

Si ritiene di non procedere alla presentazione di una nuova scheda catastale in quanto la rappresentazione grafica esatta dipenderà dall'esito della sanatoria.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA UMBERTO I 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROBECCHETTO CON INDUNO Via Umberto I 19, della superficie commerciale di **148,64** mq per la quota di:

- 19/20 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/20 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è una porzione di fabbricato di tipo economico disposto su tre livelli (piano terra, primo e secondo), oltre locale cantina, di un edificio residenziale di vecchia costruzione (anni sessanta). L'edificio è situato in via Umberto I° al civico n. 19/21, in zona centrale. L'accesso alla proprietà avviene sia direttamente dalla via Umberto I che dall'androne carraio sito sulla medesima via. Nel fabbricato, al piano terra, è ubicato anche un negozio di altra proprietà e non oggetto di perizia.

La struttura è in laterizio. I solai sono del tipo misto in laterizio. Le murature perimetrali esterne sono in laterizio. Le gronde sono in cemento. La copertura è a due falde inclinate

con lastre in amianto (eternit). I serramenti al piano terra sono in alluminio e ferro mentre ai piani primo e secondo in legno con avvolgibili in pvc. La scala interna alla sagoma dell'edificio è in cemento con gradini rivestiti in marmo. Le facciate esterne sono in parte tinteggiate e in parte scrostate. Il cancello dell'androne carraio è del tipo a battente, in ferro colore marrone, con apertura a ventola e portina pedonale incorporata.

Internamente l'edificio è disposto su più livelli. L'accesso avviene dal locale al piano terra adibito ad ingresso/atrio con vano scala per i piani primo e secondo. Il piano primo è così suddiviso: corridoio, sala tinello/cucina e locale cucina trasformata in bagno, mentre al piano secondo corridoio, due camere e un locale cameretta trasformato in cucina. Sopra il vano scala è stato realizzato un bagno. I pavimenti interni sono in ceramica, le cucine e i bagni hanno le pareti rivestite con piastrelle in ceramica. Il bagno al piano primo è provvisto dei seguenti sanitari: vaso, lavabo, doccia e lavatrice, mentre quello al piano secondo ha vaso, lavabo, vasca da bagno e lavatrice. I muri sono in parte tinteggiati con sottostante intonaco civile, le porte interne non sono presenti in tutti i locali e quelle esistenti sono in legno e vetri colore marrone. Le solette sono piane. L'altezza netta interna è di ml. 4.00 al piano terra e ml. 3.00 ai piani primo e secondo.

L'impianto di riscaldamento non funziona, sono presenti due scaldabagni (uno nel locale adibito a cucina al piano primo e uno nel locale adibito a cucina al piano secondo). L'impianto elettrico è in parte corrente con guaine sottotraccia e in parte con cavi liberi a vista, affrancati in modo provvisorio alla muratura. Ne consegue che tutti gli impianti sono da controllare e verificare in quanto appaiono in pessime condizioni così come l'immobile che si presenta in cattivo stato di conservazione, con muffa nella maggior parte dei locali e i serramenti che hanno bisogno di manutenzione.

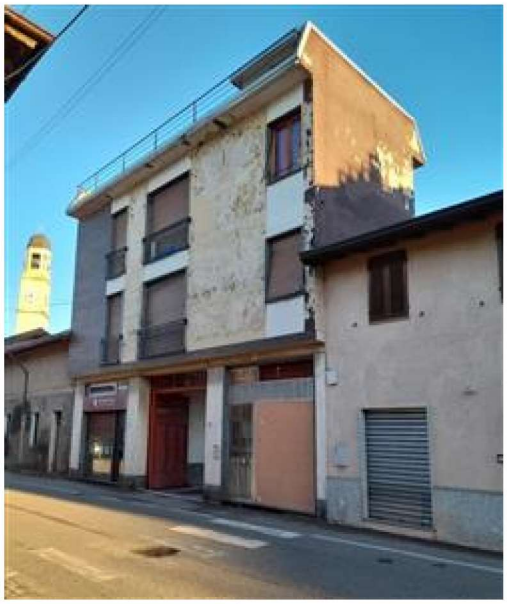
Concludendo, in considerazione di quanto rilevato e scritto, i relativi costi per un eventuale adeguamento agli impianti e una manutenzione ai serramenti s'intendono già compresi nel valore finale attribuito all'immobile.

Al piano interrato è presente un locale cantina con finiture a rustico, senza riscaldamento e con un solo punto luce e vi si accede tramite vano scala interno situato nel locale atrio del piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1°-2°-S1.Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 521 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 364,10 Euro, indirizzo catastale: Via Umberto Primo n.19/10, piano: T -1° - 2° - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione Toponomastica del 13/11/2015 pratica n. MI0734267 in atti dal 13/11/2015 variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 346254.1/2015
  Coerenze: Cantina: terrapieno sui quattro lati; locale piano terra: androne di accesso comune, cortile comune, altra proprietà, via Umberto I; locali al piano primo e piano secondo: altra proprietà, cortile comune, altra proprietà e via Umberto I.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Prospetto da via Umberto I

Prospetto da cortile interno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. 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
biblioteca	nella media
campo da calcio	nella media
centro commerciale	nella media
farmacie	nella media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	nella media
palestra	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media inferiore	nella media
spazi verde	nella media
supermercato	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 Km. circa	buono
autostrada distante 15 Km. circa	nella media
ferrovia distante 3 Km. circa	nella media
superstrada distante 2 Km. circa	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione: al di sotto della media
panoramicità: nella media
livello di piano: al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: Carraio realizzato in ferro con apertura ventola — al di sotto della media
infissi esterni: a una e due ante realizzati in legno — al di sotto della media
manto di copertura: realizzato in eternit. La compattezza o meno del materiale, non è attualmente verificabile in quanto occorrerà un analisi approfondita. — al di sotto della media
pareti esterne: costruite in muratura — al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica — nella media
protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc — al di sotto della media
scale: interna con rivestimento in marmo — nella media

CLASSE ENERGETICA:

F

[155,72 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1518300005216 registrata in data 29/07/2016

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 piano T, 1°, 2°	143,43	x	100 %	=	143,43
cantina piano S1	20,83	x	25 %	=	5,21
Totale:	**164,26**				**148,64**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2024 - 1° semestre della zona, con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà. Il prezzo medio riportato per uno stato conservativo dell'immobile è compreso tra € 900,00 e € 1.250,00 al mq. Ulteriori informazioni sono state acquisite dalla "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili" pubblicato dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite

d'immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà etc. con parametri di finitura lo stato attuale ed è per questo motivo che si è ritenuto di abbassare il valore dell'immobile trovandosi in uno stato conservativo inferiore. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	148,64	x	650,00	=	**96.616,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.616,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.616,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	148,64	0,00	96.616,00	96.616,00
				96.616,00 €	**96.616,00 €**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.470,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.146,00**

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: **€. 80.146,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 80.146,00**

data 12/03/2025

il tecnico incaricato
Angelo Croci