



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

368/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa E. TOSI

CUSTODE:

GIVG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/04/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Eva Foti

CF:FTOVEA80B42B300G

con studio in LONATE POZZOLO (VA) VIA S. PELLICO 59

telefono: 00393285782735

email: archeva@gmail.com

PEC: eva.foti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
368/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito a Robecchetto con Induno in piazza Primo Candiani 2, della superficie commerciale di **56,84** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano primo (scala A) con annessa cantina sita a piano interrato e box sito a piano interrato, facenti parte di un complesso immobiliare denominato "IL VIGNETO".

L'immobile è di costruzione relativamente recente (v. successivo paragrafo 7).

L'accesso pedonale avviene da piazza Candiani, l'accesso carraio avviene da via Marconi.

L'appartamento presenta altezza interna pari a m 2,73 e la cantina presenta altezza interna pari a m 2,36.

Identificazione catastale:

- foglio **2** particella **995** sub. **9** (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: piazza Primo Candiani nsc, piano: 1-S1 scala A, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata presso l'U.T.E. di Milano in data 21.06.2001 e all'elaborato planimetrico del 16.11.2023 prot. n. MI0455560 - allegati): **appartamento** – altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub. 703), vuoto su mappale 970, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub. 705), disimpegno e scala comune (corpo A), altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub. 8); **cantina** – altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub. 16), mappale 970, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub. 8), corridoio comune.

A.1

Box doppio composto da unità immobiliare sita a piano interrato, con accesso da via G. Marconi, sviluppa una superficie commerciale di 29,43 mq.. Presenta pavimento in piastrelle di materiale ceramico, pareti in blocchi di cls e serrande basculanti metalliche. L'altezza interna è pari a m. 2,37.

Identificazione catastale:

- foglio **2** particella **995** sub. **50** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata presso l'U.T.E. di Milano in data 21.06.2001 e all'elaborato planimetrico del 16.11.2023 prot. n. MI0455560 - allegati): corridoio comune su due lati, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub. 49), corsello comune.

NOTA: nell'atto di provenienza di seguito citato le coerenze del box sono indicate erroneamente come "*proprietà di terzi su tre lati; cortile comune*".

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	56,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	29,43 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 74.480,00
Data di conclusione della relazione:	07/04/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (06.02.2025) è stato possibile accedere alle unità pignorate alla presenza di incaricato della GIVG e del debitore esecutato.

Le unità risultano occupate dal debitore esecutato e proprio nucleo familiare.

Il debitore è stato collaborativo durante le fasi di accesso alle unità immobiliari.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 14.03.2025 (v. allegato n. 4), relativamente alle unità immobiliari in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rispetto al certificato notarile (in atti) del 10.01.2025, a firma del Dott. N. Tiecco, Notaio in Perugia, che pertanto rimangono le seguenti.

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 in rinnovazione nn. 162092/32787 del 16.11.2022, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in forza di atto in data 19.12.2002, a rogito Dott. G. Parazzini, Notaio in Milano, rep. n. 54480, racc. n. 5459, registrato a Milano in data 08.01.2003 al n. 335 serie 1, iscritta il 03.01.2003 a Milano 2 ai nn. 567/160, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO

OSCURATO *** .

La formalità è riferita a: Comune di Robecchetto con Induno – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 2 – mappale 995 subb. 9-50, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento in data 26.11.2024 (Tribunale di Busto Arsizio), n. 8090 di repertorio, trascritto il 05.12.2024 a Milano 2 ai nn. 163611/115597, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a: Comune di Robecchetto con Induno – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 2 – mappale 995 subb. 9-50, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

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:	

Si riporta quanto pervenuto a mezzo e-mail dall'Amministratore (Dott.ssa Elisabetta Trimboli) in data 05.03.2025 (v. tutto quanto contenuto nell'allegato n. 13):

millesimi afferenti le unità immobiliari (compresi gli eventuali millesimi di parti comuni):

millesimi: 17,29 (v. tabella allegata alla comunicazione)

stato di possesso delle unità immobiliari precisando, se occupate da terzi, il nominativo ed il relativo titolo:

non sono a conoscenza di eventuali inquilini dell'immobile di proprietà del sig. G.B.: non mi è mai pervenuta alcuna comunicazione

importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):

l'importo di quest'anno di gestione (dal 01.04.2024 al 31.03.2025) ammonta a euro 350,30

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute;

l'importo delle spese straordinarie già approvate sarà attinto dal fondo condominiale esistente, pertanto non vi è nulla da versare

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna:

l'importo dei ratei non versati negli ultimi due anni ammonta ad euro 1.291,82, come da tabella allegata

eventuali cause in corso

al momento non sussistono cause in corso: è stato soltanto depositato un decreto ingiuntivo verso altri

eventuali certificazioni degli impianti

le certificazioni degli impianti privati non sono in mio possesso

eventuale presenza di amianto

per quanto a me noto non è stata rilevata presenza di amianto.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** con atto di compravendita stipulato il 19.12.2002 a firma Dott. G. Parazzini, Notaio in Milano, rep. n. 54479, racc. n. 5458, trascritto il 03.01.2003 ai nn. 566/377 (contro *** DATO OSCURATO *** ”).

L'atto è riferito: Comune di Robecchetto con Induno – (N.C.E.U.) Sez. -- - f. 2 – mappale 995 subb. 9-50, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Robecchetto con Induno risultano depositate le seguenti pratiche

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 98/0038, intestata a “ *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto “Realizzazione opere di urbanizzazione primaria in piano di recupero ...”.

Concessione rilasciata in data 31.07.1998”.

Pratica edilizia n. 98/0039, intestata a “ *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto “Insediamento residenziale commerciale in piano di recupero ...”.

Concessione rilasciata in data 09.09.1998”.

Pratica edilizia n. 53/2001 (DIA), intestata a Immobiliare “ *** DATO OSCURATO *** ”, avente come oggetto “variante in corso d’opera”.

Denuncia di Inizio di Attività Edilizia protocollata in data 10.04.2001 al n. 4322.

Comunicazione in merito inizio ed ultimazione lavori protocollata in data 29.06.2001 n. 7527.

(Atto di convenzione di Piano Integrato di Recupero stipulato in data 30.07.1998, a firma Dott. G. Parazzini, Notaio in Milano, rep. n. 41690, racc. n. 3389, registrato a Milano in data 04.08.1998 al n. 20380 serie 1V, trascritto il 05.08.1998 a Milano 2 ai nn. 68132/49043 e 68133/49044 (successiva rettifica del 18.04.2002 nn. 48086/28750).

NOTA: da verifica effettuata c/o l'U.T.C. di Robecchetto con Induno, **non risulta rilasciata Agibilità** per le unità oggetto di procedura.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Vista la variante al P.G.T. (Piano di Governo del Territorio), approvata con delibera di C.C. n. 57 del 25.11.2016 ed efficace a seguito di pubblicazione sul B.U.R.L. n. 2 - Serie Avvisi e Concorsi - del 11.01.2017, le unità immobiliari ricadono in “*Aree B2b Tessuto edilizio a villini e palazzine (Uf=0.27 mq/mq)*” (v. allegato n. 9).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che, per quanto riguarda le dichiarazioni di conformità degli impianti, il debitore esecutato, nel verbale di sopralluogo del 06.02.2025, ha dichiarato che, qualora rinvenute, ne avrebbe fornito copia al sottoscritto C.T.U.: ad oggi nulla è pervenuto né è stato possibile reperirle in alcun modo.

Si precisa che attualmente il numero civico è il 2.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato dei luoghi differisce dallo stato autorizzato rappresentato negli elaborati grafici depositati c/o il Comune di Robecchetto con Induno per lieve aumento della profondità della cantina a piano interrato.

Per quanto riguarda tale difformità, il Tecnico del Comune di Robecchetto con Induno ritiene che la stessa possa essere sanata mediante la presentazione di CILA (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) in sanatoria e che sia applicabile (salvo ulteriori verifiche da effettuare in fase di presentazione dell'istanza di sanatoria), la sanzione di € 1.000,00 (Euro mille/00). Si precisa che lo stesso Tecnico ha evidenziato, però, che tale difformità necessiterebbe di una verifica a livello condominiale e conseguentemente la presentazione di una sanatoria complessiva: tale verifica esula dall'oggetto della presente procedura.

Dalla somma sopra citata rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc..

NOTA: per quanto riguarda il box auto si riscontra che, nell'elaborato grafico allegato alla DIA n. 53/2001 (variante alla PE 98/0039) denominato tavola "IA" avente come oggetto "corpo 1 - piano interrato", non sono riportate le quote indicanti lo spostamento di tavolato (campitura rossa), ma sono indicate le quote relative allo stato autorizzato (campitura gialla). Dal confronto con le ulteriori quote indicate nello stesso elaborato, tale spostamento parrebbe rientrare nella tolleranza di cui all'art. 34 bis D.P.R. 380/01 e s.m.i, salvo accertamenti da effettuarsi preliminarmente alla presentazione della relativa dichiarazione.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

A conclusione dell'istanza citata al precedente paragrafo 8.1, è necessario presentare variazione catastale.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 2 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 600,00 Euro.

L'importo stimato (comprensivo di bolli e spese) è puramente indicativo in quanto determinabile in funzione delle competenze professionali applicate dal Tecnico incaricato ad effettuare la variazione.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(v. quanto riportato al precedente paragrafo 8.1)

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO PIAZZA PRIMO CANDIANI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a Robecchetto con Induno in piazza Primo Candiani 2, della superficie commerciale di **56,84** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano primo (scala A) con annessa cantina sita a piano interrato e box sito a piano interrato, facenti parte di un complesso immobiliare denominato "IL VIGNETO".

L'immobile è di costruzione relativamente recente (v. successivo paragrafo 7).

L'accesso pedonale avviene da piazza Candiani, l'accesso carraio avviene da via Marconi.

L'appartamento presenta altezza interna pari a m 2,73 e la cantina presenta altezza interna pari a m 2,36.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 995 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: piazza Primo Candiani nsc, piano: 1-S1 scala A, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata presso l'U.T.E. di Milano in data 21.06.2001 e all'elaborato planimetrico del 16.11.2023 prot. n. MI0455560 - allegati): **appartamento** – altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub. 703), vuoto su mappale 970, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub. 705), disimpegno e scala comune (corpo A), altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub. 8); **cantina** – altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub. 16), mappale 970, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub. 8), corridoio comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 12 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 3 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante circa 4 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate in mattoni faccia a vista (v. documentazione fotografica allegata – allegato n. 3).

La copertura è a falde in tegole di laterizio.

La struttura dell'edificio è in c.a. con tamponamento in muratura.

I balconi presentano ringhiera metallica e pavimentazione in piastrelle di materiale ceramico con bordatura in serizzo o parapetto in muratura e pavimentazione in piastrelle di materiale ceramico.

L'**appartamento** (piano primo) presenta portone di ingresso blindato, serramenti in legno e vetro

doppio.

L'appartamento si raggiunge tramite scala comune, non è presente ascensore.

Le porte interne sono in legno tamburate.

L'oscuramento è assicurato da tapparelle in pvc.

I pavimenti si presentano in materiale ceramico in tutti i locali.

Il rivestimento del servizio igienico si presenta in piastrelle di materiale ceramico.

Le pareti sono intonacate e tinteggiate (ad eccezione delle parti rivestite).

La **cantina** (piano interrato), raggiungibile mediante scala e corridoio comuni, presenta porta metallica, pavimento in piastrelle di materiale ceramico e pareti in parte in c.a. ed in parte in blocchi di cls, tinteggiate.

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita all'esterno - balcone), è garantito da termosifoni in alluminio.

Gli impianti sono apparentemente in sufficiente stato di efficienza: i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è discreto.

L'unità immobiliare è composta da:

piano primo

- n. 1 soggiorno/cucina
- n. 1 camera
- n. 1 servizio igienico

oltre disimpegno e balconi

piano interrato

n. 1 cantina.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (piano primo)	52,09	x	100 %	=	52,09
Balconi (piano primo)	11,82	x	25 %	=	2,96
Cantina (piano interrato)	8,99	x	20 %	=	1,80
Totale:	72,90				56,84

ACCESSORI:

Box doppio composto da unità immobiliare sita a piano interrato, con accesso da via G. Marconi, sviluppa una superficie commerciale di 29,43 mq.. Presenta pavimento in piastrelle di materiale ceramico, pareti in blocchi di cls e serrande basculanti metalliche. L'altezza interna è pari a m. 2,37.

Identificazione catastale:

- foglio **2** particella **995** sub. **50** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 27 mq,

rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: via Guglielmo Marconi snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1).

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata presso l'U.T.E. di Milano in data 21.06.2001 e all'elaborato planimetrico del 16.11.2023 prot. n. MI0455560 - allegati): corridoio comune su due lati, altra unità immobiliare di proprietà di terzi (sub. 49), corsello comune.

NOTA: nell'atto di provenienza di seguito citato le coerenze del box sono indicate erroneamente come "*proprietà di terzi su tre lati; cortile comune*".

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	29,43	x	100 %	=	29,43
Totale:	29,43				29,43

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A. APPARTAMENTO /CANTINA (piano primo - piano interrato).

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Immobile in discreto stato, di età compresa tra 21 e 40 anni

coefficiente **0,70**

Coefficiente di livello del piano.

Appartamento sito a piano primo in edificio senza ascensore

coefficiente **1,00**

Coefficiente globale.

$0,70 \times 1,00 = 0,70$

Valore unitario.

$\text{€ } 1.600,00/\text{mq.} \times 0,70 = \text{€ } 1.120,00/\text{mq.}$

Valore di mercato.

$\text{mq. } 56,84 \times \text{€ } 1.120,00/\text{mq.} = \text{€ } 63.660,80$

A1. BOX (piano interrato).

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Immobile in discretostato, di età compresa tra 21 e 40 anni

coefficiente **0,70**

Coefficiente specifico.

In zone con possibilità di parcheggio su suolo pubblico

coefficiente **0,50**

Coefficiente globale.

$0,70 \times 0,50 = 0,35$

Valore unitario.

$\text{€ } 1.600,00/\text{mq.} \times 0,35 = \text{€ } 560,00/\text{mq.}$

Valore di mercato.mq. 29,43 x € 560,00/mq. =€ **16.480,80****Totale a.+a1.= € 80.141,60****arrotondato a € 80.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **80.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 80.000,00**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 80.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Il procedimento sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione delle unità immobiliari.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore e dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.600,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	56,84	29,43	80.000,00	80.000,00
				80.000,00 €	80.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 1.600,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.400,00
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:	€. 78.400,00
Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€. 3.920,00
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:	€. 74.480,00

data 07/04/2025

il tecnico incaricato
Eva Foti