



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

7/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa M. E. Ballarini

CUSTODE:

GIVG - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/05/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Sergio Adelfio Camisasca

CF:CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
7/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LEGNANO Via Carlo Porta 110, della superficie commerciale di **64,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da un appartamento e cantina posti rispettivamente al secondo piano ed al piano interrato di un complesso residenziale condominiale denominato Condominio Le Palme. L'appartamento si compone di ingresso, bagno, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,75 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 247 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA n. 110 , piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ultima variazione inserita: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: appartamento: scala comune, confine con a.u.i., affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune, confine con a.u.i.. Cantina: confine con altra cantina a.u.i., affaccio verso cortile comune, confine con cortile comune, ingresso corridoio comune ed a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.611,41
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 48.611,41
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.444,43
Data di conclusione della relazione:	06/05/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In data 24/03/2025 è stato possibile accedere ai luoghi in presenza della GIVG nella persona del Sig. Filippo Teseo e dell'esecutato che permette l'accesso a tutti i luoghi che dichiara di abitare nell'appartamento assieme alla sua famiglia.

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**, stipulata il 16/07/2008 a firma di Notaio Cacciafesta Claudia, con sede in Busto Arsizio (VA) ai nn. 36967/3764 di repertorio, iscritta il 18/07/2008 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 94689 - Reg. part. n.: 23724, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 248.000,00 €.

Importo capitale: 124.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al cat. fabbricati di Legnano, fg.7, mapp.le 247, sub. 702, A/3, 4,5 vani, Via Carlo Porta, 110, p.2/S1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 19/12/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 9444 di repertorio, trascritta il 13/01/2025 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 2869 - Reg. part. n.: 2028, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare - verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobile censito al cat. fabbricati di Legnano, fg.7, mapp.le 247, sub. 702, A/3, 4,5 vani, Via Carlo Porta, 110, p.2/S1

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Ulteriori avvertenze:

Millesimi condominiali:	3,5 su 46,51
Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 736,41

si precisa che le spese a consuntivo gestione 2023/2024 ammontano a 736,41 €, mentre quelle a preventivo appenda deliberate per la gestione 2024/2025 sono di 859,44 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2008), con atto stipulato il 16/07/2008 a firma di Notaio Cacciafesta Caludia con sede in Busto Arsizio ai nn. 36966/3763 di repertorio, registrato il 17/07/2008 a Busto Arsizio ai nn. 4966 Serie 1T, trascritto il 18/07/2008 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 94688 - Reg. part. n.: 53170.
Il titolo è riferito solamente a Immobile censito al cat. fabbricati di Legnano, fg.7, mapp.le 247, sub. 702, A/3, 4,5 vani, Via Carlo Porta, 110, p.2/S1.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 20/10/1989 fino al 16/07/2008), con atto stipulato il 20/10/1989 a firma di Notaio Michele Capasso in Milano ai nn. 56814/9229 di repertorio, trascritto il 23/10/1989 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 83121 - Reg. Part. n.: 60944.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. P.E. 476-49, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di 2 fabbricati ad uso abitazione, presentata il 29/09/1949, rilasciata il 05/10/1949, agibilità del 13/09/1950.

Trattasi della pratica iniziale per la costruzione dei 2 stabili in cui è contenuto l'appartamento oggetto di valutazione. Non sono state rilevate pratiche successive di modifica dell'appartamento.

Licenza Edilizia N. P.E. 143/76 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di recinzione sostitutiva all'esistente, presentata il 12/05/1976, rilasciata il 15/06/1976.

Alla prima pratica ne segue una seconda la PE 251/76 presentata il 16/09/1976, autorizzata il 09/11/1976 che riguarda il secondo tratto di recinzione sulla strada parallela alla Via Carlo Porta.

Condono N. Condono PE 1396-86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

realizzazione di 12 box prefabbricati, presentata il 30/05/1986, rilasciata il 16/03/1992.

Il Condono riguarda la sanatoria di 12 box in lamiera prefabbricata ma realizzati per il Condominio con accesso da Via Giuliani. In sede di sopralluogo è stato notato che sono esistenti anche sul terreno del Condominio di Via Carlo Porta altri box in lamiera prefabbricata di cui però non è stato ritrovato alcun condono.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.183 di C.C. del 05/12/2023, pubblicato sul BURL. 37 del 11/09/2024., l'immobile ricade in zona area del tessuto urbano consolidato-città dell'abitare, aree ru, tessuto residenziale morfologicamente unitario. Norme tecniche di attuazione ed indici:

Le aree RU sono così denominate le parti del territorio comunale caratterizzate da edifici adibiti prevalentemente alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili, derivanti dalla giustapposizione di architetture aventi un impianto unitario e pertanto con caratteristiche estetiche simili, anche se sviluppatasi in tempi diversi, alcune aventi dimensioni più contenute, altre più consistenti. Rientrano in tale tessuto sia edifici che hanno saturato completamente la capacità edificatoria disponibile, sia edifici che potrebbero subire fenomeni di completamento in quanto aventi ancora dei residui edificatori a disposizione non ancora completati o realizzati.

Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico. Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento: ? IT: esistente ? Altezza del Fronte: esistente ? IC max: = 50% ? IPT minimo: = 40%

Detta area, inoltre, è interessata dal Sistema dei vincoli e delle Tutele come segue: - Fasce rispetto Legge Galasso – ex L. 431/85, come indicate nell'allegato al Piano delle Regole – Tav. PR4 Vincoli e Tutele e nell'allegato al Documento di Piano – Tav. DP8 lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata e normati dall'art. 40 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole; - aree di Interesse archeologico con possibilità di ritrovamenti come individuate nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole - Tav. PR4 Vincoli e Tutele e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano - Tav. DP8 lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata normati dall'art. 40 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole; - aree di Interesse archeologico a seguito di ritrovamenti come individuate nell'elaborato cartografico del Piano delle Regole - Tav. PR4 Vincoli e Tutele e nell'elaborato cartografico del Documento di Piano - Tav. DP8 lettura dei vincoli e delle tutele di rilevanza sovraordinata normati dall'art. 40 delle Norme di Attuazione del Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: in merito all'appartamento oggetto di valutazione sono state ritrovate difformità rispetto alla pratica originaria sostanzialmente per opere interne. Si evidenzia una difformità per l'eliminazione del ripostiglio in funzione di una maggiore dimensione del locale cucinotto. La parete longitudinale del bagno si sposta leggermente per ingrandire la larghezza del bagno. In merito poi alla pratica di condono box, la stessa riguarda fabbricati costruiti sul terreno del Condominio attiguo. In sede di sopralluogo si è vista la presenza anche di fabbricati in lamiera a destinazione box anche sul terreno del Condominio che contiene l'appartamento oggetto di

valutazione. Non sono state ritrovate pratiche di condono per questi fabbricati che pertanto, a meno di ulteriori verifiche, poichè ormai immobili privati, debbano ritenersi abusivi. Va però tenuto conto che le proprietà dell'esecutato non riguardano box e pertanto eventuali sanatorie dei singoli box devono essere a carico dei rispettivi proprietari (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: trattandosi di irregolarità interne, per spostamenti di tavolati è necessaria una CILA in Sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di CILA in Sanatoria per l'unità privata da parte di tecnico iscritto ad Albo: €2.000,00
- Oblazione sanatoria stimato: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla pratica edilizia ed al rilievo eseguito durante il sopralluogo, la scheda catastale esistente è ulteriormente differente sia per la dimensione del ripostiglio fronte ingresso sia per la zona cucinotto e ripostiglio annesso. Anche il locale cantina presenta delle lievi differenze con l'ingrossamento del pilastro verso la zona di ingresso.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di aggiornamento di nuovo docfa con schede catastali a seguito della sanatoria edilizia.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di nuove schede catastali (appartamento e cantina) a cura di tecnico abilitato.: €700,00
- Diritti di segreteria per presentazione schede catastali: €140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LEGNANO VIA CARLO PORTA 110

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Carlo Porta 110, della superficie commerciale di **64,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di valutazione sono costituiti da un appartamento e cantina posti rispettivamente al secondo piano ed al piano interrato di un complesso residenziale condominiale denominato Condominio Le Palme. L'appartamento si compone di ingresso, bagno, ripostiglio, soggiorno con angolo cottura, camera matrimoniale e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,75

mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 247 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 383,47 Euro, indirizzo catastale: VIA CARLO PORTA n. 110 , piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ultima variazione inserita: variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: appartamento: scala comune, confine con a.u.i., affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune, confine con a.u.i.. Cantina: confine con altra cantina a.u.i., affaccio verso cortile comune, confine con cortile comune, ingresso corridoio comune ed a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Castellanza, Rescaldina, Cerro Maggiore). 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
spazi verde
stadio
supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
panoramicità:
livello di piano:
stato di manutenzione:
luminosità:
qualità degli impianti:
qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento e cantina di un complesso residenziale condominiale denominato Condominio Le Palme. L'appartamento si trova al secondo piano e si accede dalla scala centrale comune senza ascensore. Il piccolo ingresso da accesso sulla sinistra all'unico bagno. Il locale è stretto e lungo, ma illuminato dalla finestra. E' dotato di lavabo, wc, bidet e vasca da bagno posta in larghezza. La pavimentazione ed i rivestimenti sono tutti in piastrelle di ceramica dimensione circa 20 x 20 con colorazione scura al pavimento e bianca alle pareti. Fronteggiante l'ingresso principale si apre un piccolo ripostiglio. Il locale unico soggiorno e zona cottura è caratterizzato da una pavimentazione in ceramica colore bianco e pareti tinteggiate di colore giallo. Le pareti della zona cottura sono rivestite in piastrelle di ceramica colore bianco, come quelle del bagno. Dal soggiorno è possibile accedere anche ad un piccolo balcone che guarda verso il giardino comune. La camera da letto, direttamente collegata al soggiorno senza disimpegno, è caratterizzata da una tinteggiatura molto scura alle pareti e le stesse piastrelle del soggiorno colore bianco. Sono evidenti alcuni segni di infiltrazione sul soffitto. I serramenti sono in pvc colore bianco e persiane in pvc colore beige. Il riscaldamento è autonomo con caldaia in zona cucina. Lo stato di conservazione è discreto con necessari interventi di manutenzione. Al piano interrato è presente il

locale cantina. Purtroppo il locale, pur evidenziando una buona dimensione, è stato difficile da visionare per la notevole quantità di oggetti stipati che riempivano quasi nella sua totalità l'intero locale.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in pvc	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica. di diversi formati e misure tra locale bagno ed il resto dei locali	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente-blindato realizzato in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : con alimentazione in caldaia autonoma i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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	58,40	x	100 %	=	58,40
balcone	2,95	x	30 %	=	0,89
cantina	20,07	x	25 %	=	5,02
Totale:	81,42				64,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

al fine di valutare l'immobile si è dapprima calcolata la superficie commerciale utilizzando il rilievo metrico di massima eseguito in sede di sopralluogo ed applicando i coefficienti di cui al DPR 138/98, per i quali si prevede un coefficiente pari al 100% per l'appartamento, un 30% per il balcone ed un 25% per il locale cantina non essendo direttamente collegato ai vani principali.

La superficie commerciale pertanto ammonta a 64,30 mq. Successivamente si è proceduto a ricercare

un valore medio di mercato nella zona. In prima istanza sono stati consultati gli osservatori di mercato. Secondo l'OMI, ultima pubblicazione 2° semestre 2024 per immobili in categoria edilizia economica i valori si aggirano tra una forbice di 900 €/mq ed i 1.300 €/mq. Secondo, invece, il borsino immobiliare per immobili in 2° fascia, ovvero come quelli in edilizia economico-popolare i valori si aggirano tra i 1.156 €/mq ed i 1.394 €/mq. Nel nostro caso l'immobile pur essendo datato versa in discrete/medie condizioni pertanto si può individuare un valore medio di 1.187,50 €/mq.

Sono stati anche ricercati immobili in vendita nella zona e si individuano i seguenti: Immobile 1 di 77 mq per 31.500 € ovvero 409,09 €/mq (posto all'asta); Immobile 2 di 74 mq per 42.000 € ovvero 567,56 €/mq (posto all'asta); Immobile 3 di 60 mq per 78.000 € ovvero 1.300 €/mq; Immobile 4 di 65 mq per 109.000 € ovvero 1.676,92 €/mq. Escludendo immobili oggetto di asta che hanno di per sé un valore molto inferiore ed anche immobili ristrutturati di recente si ha una media nella zona di 1.488,46 €/mq che conferma sostanzialmente la tendenza dei valori degli osservatori.

Una media ponderata dei due valori porta ad un importo di 1.337,98 €/mq. Tale valore si aggira sostanzialmente sulla cifa più alta della forbice individuata dagli Osservatori di Mercato. Il sottoscritto ritiene tuttavia che vadano applicati dei coefficienti di decurtazione: presenza di immobili già soggetti ad asta giudiziaria nella zona e sostanzialmente delle stesse caratteristiche e dimensioni di quello oggetto di valutazione (-15%), della vetusta dell'immobile che risale a circa 76 anni addietro (-20%), alla condizione e stato d'uso non pari al nuovo e quindi sui valori massimi degli osservatori (-10%). Un valore congruo del prezzo medio di mercato per l'immobile oggetto di valutazione è pertanto di 818,84 €/mq.

L'immobile complessivamente ha quindi un valore di 52.651,41 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	52.651,41
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 52.651,41
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 52.651,41
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Legnano, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 2° semestre 2024 - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Verifica di compravendite nella zona su siti on line come immobiliare.it

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	64,30	0,00	52.651,41	52.651,41
				52.651,41 €	52.651,41 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.040,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 48.611,41**

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: **€. 48.611,41**

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): **€. 2.430,57**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 736,41**

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: **€. 45.444,43**

data 06/05/2025

il tecnico incaricato
Sergio Adelfio Camisasca