



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

170/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/09/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Battistella

CF:BTTRRT79D14B300Z
con studio in GALLARATE (VA) VIA COVETTA, 17
telefono: 0331288235
fax: 0331288235
email: bbstudiotecnico@libero.it
PEC: roberto.battistella@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
170/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a GALLARATE VIA A. MANZONI 14, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è caratterizzata da un negozio al piano terra del complesso condominiale a destinazione commerciale e residenziale, composto da quattro piani fuori terra e piano interrato, quest'ultimo accessibile solamente da Via XX Settembre. Al piano terra del fabbricato, accessibili sia da Via XX Settembre che da Via A. Manzoni e dotate di cortile interno comune, sono collocate le unità immobiliari a destinazione commerciale, mentre nei restanti piani del fabbricato sono collocate le unità a destinazione residenziale. L'intero fabbricato è stato edificato nel 1996, mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato precedente, garantendo di fatto una miglioria della qualità dell'intero complesso, seppur mantenendo le caratteristiche architettoniche del contesto in cui è collocato. L'accesso alla unità imm. oggetto di valutazione avviene da portone pedonale su Via A. Manzoni (dove è consentito il solo passaggio pedonale), che viene aperto durante gli orari di apertura delle attività commerciali del piano terra, e da area esterna comune con le altre unità immobiliari del condominio. L'unità immobiliare è adibita ad attività commerciale ed è caratterizzata da unico ambiente al piano terra, con zona di soppalco accessibile tramite scala interna, oltre a locali accessori quali disimpegno e servizio igienico. L'intera unità immobiliare è dotata di ampie vetrate su area comune interna al fabbricato e comunque prive di vista diretta su vie di pubblico passaggio. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.38 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7112 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, partita 1015911, categoria C/1, classe 12, consistenza 87 mq, rendita 2.898,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI, 14, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/09/2016 Pratica n. VA0105514 in atti dal 09/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 34342.1/2016)

Coerenze: Da Nord in senso orario, altra Unità immobiliare, altra unità immobiliare, Vano scala comune e cortile comune

in visura catastale è indicata una superficie della consistenza differente rispetto a quanto realmente calcolata e basata su mq commerciali e quindi comprensiva delle murature perimetrali (calcolate al 100% per le esterne ed al 50% per quelle confinanti)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	110,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.800,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 173.800,00
Data della valutazione:	26/09/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo, effettuato in data 05/09/2023, l'unità immobiliare risultava essere libera e non occupata da nessuna soggetto e/o attività e completamente priva di elementi d'arredo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. con ubicazione, descrizione e dati catastali degli immobili, redatto dal Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) 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 **giudiziale** attiva, iscritta il 05/11/2021 a MILANO 2 ai nn. 157006/29245, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA GIUDIZIALE.

Importo ipoteca: € 50.000,00.

Importo capitale: € 50.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/04/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE ai nn. 1172 di repertorio, trascritta il 26/05/2023 a MILANO 2 ai nn. 72138/50257, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -

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:	€. 2.340,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.117,28

Ulteriori avvertenze:

L'intero fabbricato denominato Complesso Residenziale Manzoni - Residenza, risulta essere amministrato dallo studio Sardella-Cherchi di Gallarate, a cui sono stati formalmente richiesti tutti i dati necessari per una corretta indicazione delle spese di gestione della unità immobiliare, ed allegate alla presente.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati riportati sono stati estratti dal Certificato Notarile ai sensi dell'art. 567 c.p.c. con ubicazione, descrizione e dati catastali degli immobili, redatto dal Dott. Candore Carmelo, Notaio in Arcisate (VA) ed allegato al fascicolo di causa.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 5/6, con atto stipulato il 29/03/1999 a firma di Notaio Mario Lainati in Gallarate ai nn. 74406 di repertorio, trascritto il 21/04/1999 a Milano 2 ai nn. 36292/24451.

Con atto di divisione del 29/03/1999 rep. 74406 il sig. ██████████ divenne proprietario della quota di 5/6 da ██████████

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di ATTO DI DONAZIONE (dal 24/11/1995), con atto stipulato il 24/11/1995 a firma di Notaio Mario Lainati in Gallarate ai nn. 61211/17073 di repertorio, trascritto il 06/12/1995 a Milano 2 ai nn. 101617/62201.

Con atto di donazione del 24/11/1995 rep. 61211/17073 i sig.ri ██████████ ██████████ divennero proprietari di 1/6 ciascuno ██████████

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione allegata alla valutazione è stata fornita allo scrivente direttamente dal gestore delle pratiche digitalizzate per conto l'Ufficio Tecnico del Comune di Gallarate mediante apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata in data 07/07/2023 e rilasciati in formato digitale il 05/09/2023.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 6/1996 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di RISTRUTTURAZIONE FABBRICATO RESIDENZIALE E COMMERCIALE, presentata il 07/12/1994 con il n. 26464 di protocollo, rilasciata il 18/01/1996, agibilità del 08/02/2010 con il n. 22690 di protocollo

D.I.A. N. 17937/1998 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA C.E. 6/1996, presentata il 16/07/1996 con il n. 17937 di protocollo



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione Consiliare n.29 del 3 giugno 2015 e n. 30 del 4 giugno 2015 Burl sac 30 del 22 luglio 2015, l'immobile ricade in zona Nuclei urbani di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 26 - NTA allegate alla presente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità imm. è stata oggetto di richiesta di C.E. n. 6/1996 del 18/01/1996, oltre a successive varianti in corso d'opera, a cui è seguito il rilascio della agibilità del 08/02/2010.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: I locali wc e disimpegno interni all'unità immobiliare erano stati progettati nella C.E. 6/1996 nella medesima posizione, ma con differenti superfici e conformazione. Nelle successive pratiche edilizie in variante, viene consolidata la situazione come esistente, senza però aver di fatto inserito le modifiche come oggetto di pratica edilizia (normativa di riferimento: testo unico dell'edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria per modifica distribuzione interna

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

Costi di regolarizzazione:

- prateria edilizia, diritti di segreteria e sanzione amministrativa: € 3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLARATE VIA A. MANZONI 14

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a GALLARATE VIA A. MANZONI 14, della superficie commerciale di **110,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è caratterizzata da un negozio al piano terra del complesso condominiale a destinazione commerciale e residenziale, composto da quattro piani fuori terra e piano interrato, quest'ultimo accessibile solamente da Via XX Settembre. Al piano terra del fabbricato, accessibili sia da Via XX Settembre che da Via A. Manzoni e dotate di cortile interno comune, sono collocate le unità immobiliari a destinazione commerciale, mentre nei restanti piani del fabbricato sono collocate le unità a destinazione residenziale. L'intero fabbricato è stato edificato nel 1996, mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato precedente, garantendo di fatto una miglioria della qualità dell'intero complesso, seppur mantenendo le caratteristiche architettoniche del contesto in cui è collocato. L'accesso alla unità imm. oggetto di valutazione avviene da portone



pedonale su Via A. Manzoni (dove è consentito il solo passaggio pedonale), che viene aperto durante gli orari di apertura delle attività commerciali del piano terra, e da area esterna comune con le altre unità immobiliari del condominio. L'unità immobiliare è adibita ad attività commerciale ed è caratterizzata da unico ambiente al piano terra, con zona di soppalco accessibile tramite scala interna, oltre a locali accessori quali disimpegno e servizio igienico. L'intera unità immobiliare è dotata di ampie vetrate su area comune interna al fabbricato e comunque priva di vista diretta su vie di pubblico passaggio. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 3.38 ml. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 7112 sub. 7 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, partita 1015911, categoria C/1, classe 12, consistenza 87 mq, rendita 2.898,10 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI, 14, piano: TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 09/09/2016 Pratica n. VA0105514 in atti dal 09/09/2016 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 34342.1/2016)
Coerenze: Da Nord in senso orario, altra Unità immobiliare, altra unità immobiliare, Vano scala comune e cortile comune
in visura catastale è indicata una superficie della consistenza differente rispetto a quanto realmente calcolata e basata su mq commerciali e quindi comprensiva delle murature perimetrali (calcolate al 100% per le esterne ed al 50% per quelle confinanti)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1998.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano Magnago, Somma Lombardo, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è vietato (zona pedonale), i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	nella media	
cinema	nella media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
municipio	al di sopra della media	
palestra	al di sopra della media	
musei	al di sopra della media	
ospedale	nella media	
supermercato	al di sopra della media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	al di sopra della media	
biblioteca	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km	al di sopra della media	
autobus	buono	
autostrada distante 1 km	buono	
ferrovia distante 1 km	buono	
superstrada distante 4 km	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	
esposizione:	al di sotto della media	



luminosità:	al di sotto della media	
panoramicità:	mediocre	
impianti tecnici:	buono	
stato di manutenzione generale:	buono	
servizi:	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è caratterizzata da un negozio al piano terra del complesso condominiale a destinazione commerciale e residenziale, composto da quattro piani fuori terra e piano interrato, quest'ultimo accessibile solamente da Via XX Settembre. Al piano terra del fabbricato, accessibili sia da Via XX Settembre che da Via A. Manzoni e dotate di cortile interno comune, sono collocate le unità immobiliari a destinazione commerciale, mentre nei restanti piani del fabbricato sono collocate le unità a destinazione residenziale. L'intero fabbricato è stato edificato nel 1996, mediante demolizione e ricostruzione del fabbricato precedente, garantendo di fatto una miglioria della qualità dell'intero complesso, seppur mantenendo le caratteristiche architettoniche del contesto in cui è collocato. L'accesso alla unità imm. oggetto di valutazione avviene da portone pedonale su Via A. Manzoni (dove è consentito il solo passaggio pedonale), che viene aperto durante gli orari di apertura delle attività commerciali del piano terra, e da area esterna comune con le altre unità immobiliari del condominio. L'unità immobiliare è adibita ad attività commerciale (con altezza interna di cm 340) ed è caratterizzata da unico ambiente al piano terra, con zona di soppalco accessibile tramite scala interna, oltre a locali accessori quali disimpegno e servizio igienico. Internamente il negozio è dotato di pavimentazioni e zoccolini in piastrelle di ceramica, pareti intonacate a civile e tinteggiate di colori differenti, serramenti in alluminio con doppi vetri e privi di elementi oscuranti e di protezione esterni, scala interna in marmo con parapetto in ferro colore grigio antracite, servizi igienici e disimpegno dotati di areazione artificiale e di pavimenti e rivestimenti in ceramica. L'unità immobiliare è inoltre dotata di impianto elettrico, impianto di riscaldamento con pannelli radianti a pavimento, predisposizione impianto di allarme con sirena esterna. L'intera unità immobiliare è dotata di ampie vetrate su area comune interna al fabbricato e comunque prive di vista diretta su vie di pubblico passaggio. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in alluminio	nella media	
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in pietra	buono	

Degli Impianti:

<i>antifurto</i> : sirena conformità: non rilevabile	
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V	
conformità: non rilevabile	
<i>termico</i> : pannelli radianti conformità: non rilevabile	

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
negozio	110,50	x	100 %	=	110,50
Totale:	110,50				110,50



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2023

Fonte di informazione: sito internet immobiliare.it

Descrizione: negozio-ufficio con quattro vetrine

Indirizzo: Largo Camussi

Superfici principali e secondarie: 134

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 970,15 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 123.500,00 pari a 921,64 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2023

Fonte di informazione: sito internet immobiliare.it

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Via A. Manzoni

Superfici principali e secondarie: 85

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 2.058,82 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 166.250,00 pari a 1.955,88 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/09/2023

Fonte di informazione: sito internet immobiliare.it

Descrizione: negozio

Indirizzo: Via A. Manzoni

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 175.000,00 pari a 3.301,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 166.250,00 pari a 3.136,79 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:



Agenzia delle Entrate - valori OMI (22/09/2023)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 2.350,00

Note: Viste le condizioni e lo stato di fatto attuale, si tiene come riferimento lo stato di conservazione OTTIMO, valutando inoltre l'andamento delle attività economiche nelle immediate vicinanze ed il reale mercato di unità immobiliari analoghe, si valuta di utilizzare come valore medio attribuibile all'unità immobiliare €/mq 1700,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

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 superficizie;
- 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.

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Ai fini della valutazione, visto l'epoca di costruzione, le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e la posizione in cui è collocato il fabbricato, ovvero in zona di pieno centro storico dove è consentito il solo passaggio pedonale e della posizione interna e non visibile dalla pubblica via, si ritiene congruo attribuire il valore medio riportato nei conteggi allegati, ovvero ad €/mq 1600,00 che corrisponde ad una cifra congrua rispetto alle indagini effettuate e dai valori riportati dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI). Tale valutazione è stata dettata anche dalla continua chiusura di attività commerciali nella medesima zona, che di fatto hanno comportato un adeguamento delle valutazioni economiche dei fabbricati.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	110,50	x	1.600,00	=	176.800,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 176.800,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 176.800,00
---	----------------------

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: catasto di Varese, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori OMI), 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	negozio	110,50	0,00	176.800,00	176.800,00
				176.800,00 €	176.800,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Allo stato attuale non è possibile dividere l'unità immobiliare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 173.800,00**

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: **€. 173.800,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 173.800,00**

data 26/09/2023

il tecnico incaricato
Roberto Battistella

