



# TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 29/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA CATERINA GIOVANETTI

CUSTODE:

DOTT.SSA CRISTINA ABBIATI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/09/2023

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**Annalisa Cairo**

CF:CRANLS58B54F704U

con studio in VILLASANTA (MB) VIA MOSE BIANCHI 3

telefono: 0392325209

email: [annalisa.cairo@gmail.com](mailto:annalisa.cairo@gmail.com)

PEC: [annalisa.cairo@archiworldpec.it](mailto:annalisa.cairo@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 29/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A**

Piena proprietà negozio con annessi due vani cantina a piano interrato a SESTO SAN GIOVANNI Viale Matteotti 404, della superficie commerciale di 68,00 mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ) 500/1000 di piena proprietà

Negozio di due luci, dotato di vano rispostiglio al piano, vano retro negozio posto a piano parzialmente interrato e raggiungibile da scala interna. Il retro dispone di accesso secondario dal cortile comune al fabbricato ed è dotato di servizio igienico con antibagno. Sono presenti pareti interne in cartongesso ed un cancello scorrevole in ferro verniciato.

Due cantine a piano interrato completano la proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di h. 3,14 negozio; h. 2,53 retro.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 31 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 60 mq, indirizzo catastale: Viale Giacomo Matteotti 404, piano: T-S1, r.c. € 2.131,93 intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: del negozio: altro negozio di proprietà di terzi, enti comuni, cortile comune, altro negozio di proprietà di terzi, il Viale Matteotti, della cantina: altra cantina, corsello comune da cui si accede, altra cantina, terrapieno; della cantina: altra cantina, corsello comune da cui si accede, terrapieno sui due lati.

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1990.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.900,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 105.900,00
Data della valutazione:	08/09/2023

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto

di affitto tipo 6+6, stipulato il 04/02/2022, con scadenza il 03/02/2028, registrato il 05/04/2022 a UT Monza ai nn. 1713 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 2.160.

Locazione commerciale. Si segnala la erronea identificazione del subalterno, indicato quale sub 712 in luogo del corretto sub 713. Si precisa che trattasi di errore materiale in quanto il bene di cui al sub 712 non era nella disponibilità dell'esecutato all'epoca di stipula del citato contratto. Scadenza contratto 6+6 a tutto l'aprile 2034

#### **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 **giudiziale**, iscritta il 10/11/2016 a Milano II ai nn. 127220/24018, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 80.000,00.

Importo capitale: € 60.493,35.

La formalità è riferita solamente a 1/2 nuda proprietà beni oggetto di perizia oltre altri beni

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/01/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Monza ai nn. 29 di repertorio, trascritta il 03/02/2023 a Milano II ai nn. 14348/9445, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Sentenza n. 105/2015 Tribunale di Alessandria.

La formalità è riferita solamente a 1/2 piena proprietà beni oggetto di perizia

pignoramento, trascritta il 18/11/2021 a Milano II ai nn. 163709/111423, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a 1/2 nuda proprietà beni oggetto di perizia

pignoramento, trascritta il 12/08/2022 a Milano II ai nn. 124237/84035, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a 1/2 nuda proprietà beni oggetto di perizia

pignoramento, stipulata il 19/06/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario ai nn. 1694 di repertorio, trascritta il 03/07/2023 a Milano II ai nn. 91684/64169, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* .

La formalità è riferita solamente a 1/2 beni in oggetto di perizia

*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:	€. 2.302,24
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	34,9

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:****\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

per la quota di 1000/1000, in forza di dichiarazione di successione (dal 27/07/1987), con atto stipulato il 27/07/1987 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 22781/1766 di repertorio, trascritto il 28/07/1987 a Milano II ai nn. 59939/43344.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia. I predetti signori sopra generalizzati, sono poi divenuti proprietari di quanto meglio infra detto in

quote di un mezzo ciascuno, a seguito del ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà del 24/12/2020 voltura 7505.1/2022 - pratica n.MI0062888 in atti dal 24/02/2022 (con riferimento alla successione del signor \*\*\*\*\* e con voltura N.7507.1/2022 - pratica MI0062901 in atti dal 24/02/2022 (con riferimento alla successione della signora \*\*\*\*\*).

Il signor \*\*\*\*\* è deceduto in data 24/12/2020 giusta dichiarazione di successione reg. a Milano il 6/02/2021 al n.384707/88888/21 e trascritta a Milano 2 il 6/09/2021 ai nn.127036/86583, con successive rettifiche della successione trascritte a Milano 2 in data 7/04/2022 ai nn.48177/32398 e in data 27/07/2022 ai nn.111055/75035. La signora \*\*\*\*\* è deceduta in data 24/12/2020 giusta dichiarazione di successione reg. a Milano il 6/09/2021 al n.384707/88888/21 e trascritta a Milano 2 il 6/09/2021 ai nn.127036/86583, con successiva rettifica della successione trascritta a Milano 2 il 14/01/2022 ai nn.3039/2060.

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

**\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 27/07/1987 fino al 06/09/2021), con atto stipulato il 27/07/1987 a firma di \_\_\_\_\_ ai nn. 22781/1766 di repertorio, trascritto il 28/07/1987 a Milano II ai nn. 59939/43344.

Il titolo è riferito solamente a beni in oggetto di perizia.

Rettifica inerente alla consistenza immobiliare, per atto del 12/11/1990 per

rep.n.32534, debitamente registrato a Monza il 21/11/1990 al n.3848/2S e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 6/12/1990 ai nn.94004/66988; 2) i predetti signori \*\*\*\*\* , sopra generalizzati, sono poi divenuti proprietari di quanto meglio infra detto in quote di un mezzo ciascuno, a seguito del ricongiungimento di usufrutto alla nuda proprietà del 24/12/2020 voltura 7505.1/2022 - pratica n.MI0062888 in atti dal 24/02/2022 (con riferimento alla successione del signor \*\*\*\*\* e con voltura N.7507.1/2022 - pratica MI0062901 in atti dal 24/02/2022 (con riferimento alla successione della signora \*\*\*\*\*). Il signor \*\*\*\*\* è deceduto in data 24/12/2020 giusta dichiarazione di successione reg. a Milano il 6/02/2021 al n.384707/88888/21 e trascritta a Milano 2 il 6/09/2021 ai nn.127036/86583, con successive rettifiche della successione trascritte a Milano 2 in data 7/04/2022 ai nn.48177/32398 e in data 27/07/2022 ai nn.111055/75035. La signora \*\*\*\*\* è deceduta in data 24/12/2020 giusta dichiarazione di successione reg. a Milano il 6/09/2021 al n.384707/88888/21 e trascritta a Milano 2 il 6/09/2021 ai nn.127036/86583, con successiva rettifica della successione trascritta a Milano 2 il 14/01/2022 ai nn.3039/2060.

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Art. 26 L. 47/85 N. 1704/1990, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche interne, presentata il 04/07/1990 con il n. 3934 di protocollo.

Le opere consistono nel completo rifacimento del locale servizio, formazione di un vano ripostiglio ed innalzamento di due muri con applicazione di porta blindata. Asseverazione requisiti agibilità a cura del tecnico incaricato

Art 26 / DIA N. 4616/99.  
SOSPESA

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni a piano seminterrato (retro negozio) con formazione di tavolati interni e di porta metallica scorrevole, non rappresentati in pratica assentita.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di Sanatoria per difformità interne: €.1.000,00
- tecnico incaricato: €.1.400,00

Questa situazione è riferita solamente a locale retro negozio

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione di tavolati divisori interni al locale "retro negozio"

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione DOCFA di aggiornamento : €.500,00

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difformità: si segnala la erronea identificazione catastale in Contratto di Locazione (qui identificato al sub 712 in luogo del corretto sub 713)

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN SESTO SAN GIOVANNI VIALE MATTEOTTI 404

**NEGOZIO**

DI CUI AL PUNTO A

**Piena proprietà negozio con annessi due vani cantina a piano interrato a SESTO SAN GIOVANNI**  
Viale Matteotti 404, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di 500/1000 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** ) 500/1000 di piena proprietà

Negoziato di due luci, dotato di vano rispostiglio al piano, vano retro negozio posto a piano parzialmente interrato e raggiungibile da scala interna. Il retro dispone di accesso secondario dal cortile comune al fabbricato ed è dotato di servizio igienico con antibagno. Sono presenti pareti interne in cartongesso ed un cancello scorrevole in ferro verniciato.

Due cantine a piano interrato completano la proprietà.

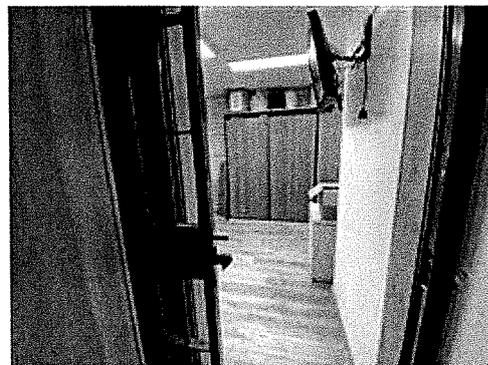
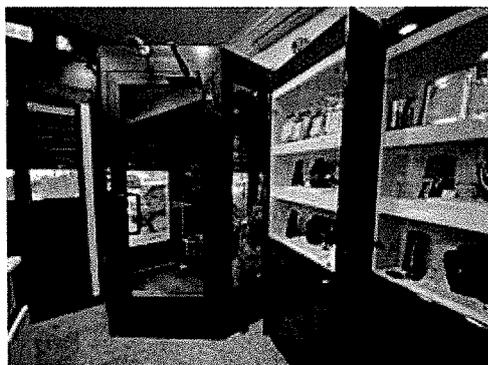
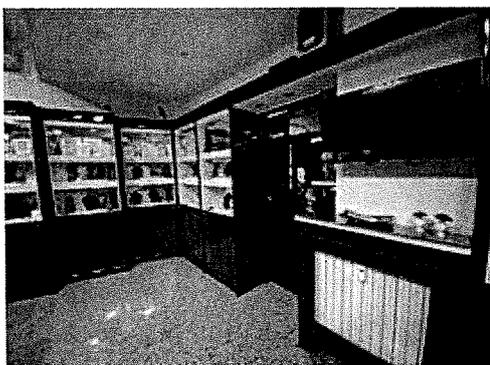
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di h. 3,14 negozio; h. 2,53 retro.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 31 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 9, consistenza 60 mq, indirizzo catastale: Viale Giacomo Matteotti 404, piano: T-S1, r.c. € 2.131,93 intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: del negozio: altro negozio di proprietà di terzi, enti comuni, cortile comune, altro negozio di proprietà di terzi, il Viale Matteotti. della cantina: altra cantina, corsello comune da cui si accede, altra cantina, terrapieno; della cantina: altra cantina, corsello comune da cui si accede, terrapieno sui due lati.

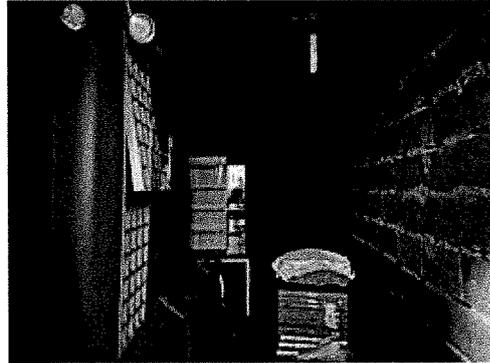
L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1959 ristrutturato nel 1990.



*retro negozio*



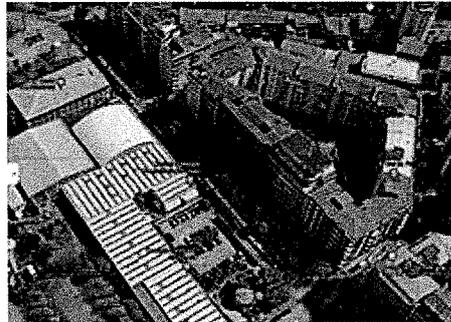
retro negozio



vano cantina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Monza, Milano). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

supermercato

al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola elementare

buona ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola per l'infanzia

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

scuola media inferiore

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

palestra

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

centro sportivo buono ★★★★★★★★★★  
 ospedale buono ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1,2km al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
 metropolitana distante 1,2km al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
 autobus distante 20mt ottimo ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: nella media ★★★★★★★★★★  
 esposizione: nella media ★★★★★★★★★★  
 luminosità: nella media ★★★★★★★★★★  
 stato di manutenzione generale: nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il negozio, di due luci, è dotato di doppia porta di sicurezza; è collegato attraverso scala interna al locale "retro", dotato di servizio igienico con antibagno. Nel vano sono realizzate pareti interne non autorizzate ed una porta metallica scorrevole di sicurezza. Il retro ha accesso al cortile comune. Le cantine dispongono, l'una di portoncino in legno con chiusura a chiavistello, l'altra di porta in lamiera con serratura tipo Yale.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* serramenti di sicurezza in metallo e vetro nella media ★★★★★★★★★★  
*portone di ingresso:* doppia porta di sicurezza a comando elettrico nella media ★★★★★★★★★★  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle in pietra naturale nella media ★★★★★★★★★★  
*pavimentazione interna:* realizzata in parquet prefinito (retro) nella media ★★★★★★★★★★  
*plafoni:* realizzati in ribassamento con luci ad incasso nel vano negozio nella media ★★★★★★★★★★

Degli Impianti:

*termico:* centralizzato i diffusori sono in radiatori nella media ★★★★★★★★★★

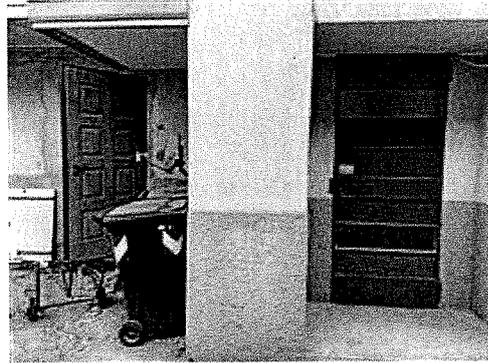


negozio su strada



accesso al retro dal cortile comune

corridoio cantine



accesso alle cantine dal cortile comune

CLASSE ENERGETICA:



[341.26 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

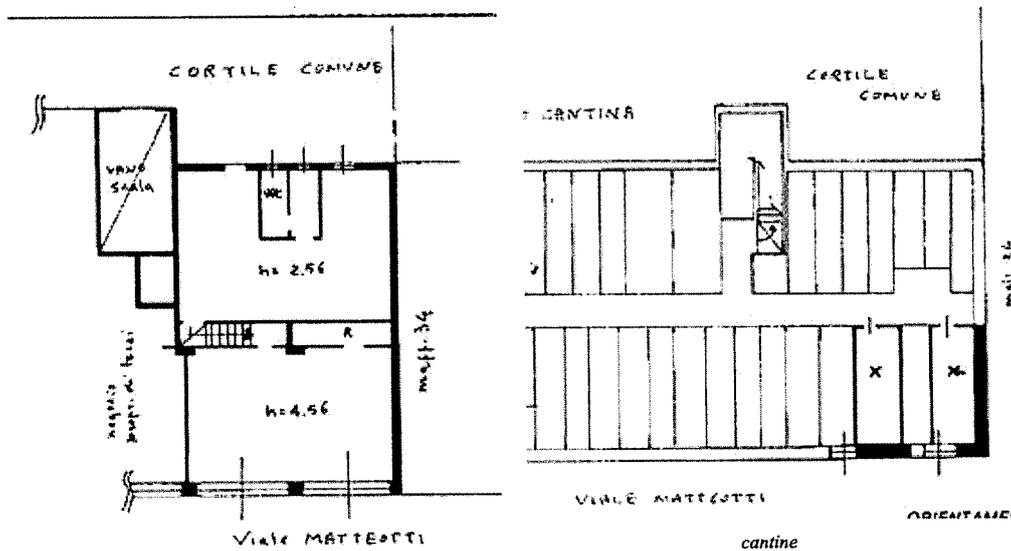
Certificazione APE N. 1520900056823 registrata in data 02/04/2023

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	39,00	x	100 %	=	39,00
retro (h 2,53)	48,00	x	50 %	=	24,00
cantina 1	10,00	x	25 %	=	2,50
cantina 2	10,00	x	25 %	=	2,50
<b>Totale:</b>	<b>107,00</b>				<b>68,00</b>



*negozio e retro negozio*

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/01/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 622/2014

Descrizione: Ufficio di mq. 97, piano terreno, tre vani, uffici e servizio, ingresso dalla scala comune e dal cortile comune a nord e annesso locale cantina. Un vano di mq. 7 al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Timavo, 66 Sesto San Giovanni, MI

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 74.125,00 pari a 764,18 Euro/mq

Valore Ctu: 177.750,00 pari a: 1.832,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 97.500,00 pari a: 1.005,15 Euro/mq

Distanza: 255.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/10/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 211/2017

Descrizione: Negozio di 64,00 mq, due vetrine di forma regolare con magazzino collegato tramite scala interna., 1

Indirizzo: Quartiere Rondinella, Via Don Bosco, 4 Cinisello Balsamo, MI

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 750,00 Euro/mq

Valore Ctu: 31.800,00 pari a: 496,88 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.800,00 pari a: 496,88 Euro/mq

Distanza: 396.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/05/2023

Descrizione: In zona Rondinella con le vetrine di fronte il supermercato il Gigante, un negozio con tre vetrine con un grande locale fronte strada, due locali sul retro e un servizio igienico.

Indirizzo: via Vincenzo Monti  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 05/05/2023

Descrizione: 600 metri dalla stazione della ferrovia e della metropolitana milanese Linea Rossa "Sesto 1° Maggio - FS", negozio di 106 mq circa commerciali posto al piano terra rialzato dotato di 2 vetrine ed una finestra

Indirizzo: Via Timavo  
Superfici principali e secondarie: 107  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 150.000,00 pari a 1.401,87 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate (05/05/2023)

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 2.000,00

Borsino Immobiliare (05/05/2023)

Valore minimo: 1.224,00

Valore massimo: 1.801,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè le indagini di mercato condotte per immobili medesimo azionamento, ad oggi rilevabili da siti e/o operatori in zona, sono da riferirsi a prezzi medi di vendita "sperati" al momento dell'avvio della compravendita, si ritiene congrua, ai fini della stima del valore più probabile di mercato, la applicazione del valore medio riscontrabile da vendite all'attualità e mercuriali, pari ad €/mq. 1.600,00 circa.

Precisazioni: il valore finale è da intendersi comprensivo degli eventuali vizi e difetti occulti, non rilevabili dai normali accertamenti effettuati dal perito in sede di sopralluogo; della eventuale non conformità degli impianti i cui costi di adeguamento/revisione saranno da intendersi ricompresi nella stima finale; di eventuali non conformità edilizie/urbanistiche inerenti parti condominiali e pertanto non rilevabili dal perito che ha operato esclusivamente con riguardo alla verifica della singola unità immobiliare in oggetto della presente perizia.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 68,00 x 1.600,00 = **108.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 108.800,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 108.800,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Metodo comparativo: effettuati rilievi e misurazioni, compiuti accertamenti ed indagini e la comparazione dei prezzi in zona per gli immobili di questo tipo e considerata la numerosa offerta sul

mercato immobiliare, tenuto conto della natura stessa della vendita giudiziaria, si stima a corpo e non a misura, tenuto conto di tutti i diritti, azioni, ragioni e servitù come indicati in atto, cui si fa ampio riferimento, nello stato di fatto e di diritto in cui i beni attualmente si trovano. E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Monza, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Sesto san Giovanni, agenzie: locali

**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	68,00	0,00	108.800,00	108.800,00
				<b>108.800,00 €</b>	<b>108.800,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

I beni sono da considerarsi non comodamente divisibili.

Non verrà applicata alcuna riduzione in forza di occupazione con regolare contratto a tutto il 2034, in quanto trattasi di bene immobile "a reddito".

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.900,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 105.900,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

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: **€. 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: €. 105.900,00**

data 08/09/2023

il tecnico incaricato  
Annalisa Cairo