



TRIBUNALE ORDINARIO - COMO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

94/2023

riunita alla procedura 281/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Luciano Pietro Aliquo'

CUSTODE:

Avv. Roberto Alberio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/10/2024

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Bellotti

CF:BLMSM72H17E951F

con studio in MARIANO COMENSE (CO) VIA SAN MAURIZIO, 8

telefono: 031751908

fax: 031751908

email: massimbellotti@yahoo.it

PEC: massimo.bellotti@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - COMO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 94/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a MOZZATE via L. Ariosto 20, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità in oggetto si trova in un'area residenziale del comune di Mozzate, è parte di un fabbricato costruito negli anni 50, con una facciata in aderenza all'edificio originale, ma risulta comunque separato dalle altre proprietà tramite la recinzione del giardino. Si tratta di una unità residenziale distribuita su due piani fuori terra con giardino di proprietà esclusiva e fabbricati accessori. L'accesso al lotto avviene da via L. Ariosto, l'area in oggetto confina per gli altri tre lati con altre proprietà e si trova in un quartiere residenziale. Via Ariosto si collega poi con la SP233, Varesina.

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

- foglio 11 particella 4126 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Ludovico Ariosto, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 10/12/2020 Pratica n. CO0092905 in atti dal 10/12/2020 Bonifica Identificativo Catastale (n. 41835.1/2020)
Coerenze: A nord-est: altra u.i. mappale 4129, altra u.i. mappale 4128, altra u.i. mappale 4125; a sud-est: via Ludovico Ariosto e altra u.i. di proprietà mappale 4128 sub 702; a sud-ovest: mappale 2840; a nord-ovest: altra u.i. mappale 2856
- foglio 9 particella 4128 (catasto terreni), superficie 130, derivante da tipo mappale del 22/01/1986 pratica n. CO0144034
Ente urbano - la particella verrà trasferita col decreti di trasferimento per quota millesimale spettante all'appartamento oggetto di procedura ex art. 1117 c.c.
- foglio 9 particella 4126 (catasto terreni), superficie 275, derivante da Variazione del 09/08/2012 pratica n. CO0147412 in atti dal 09/08/2012 - Bonifica identificativo catastale (n. 2697.1/2012)
Ente urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 4128 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 17 mq, rendita 78,14 Euro, indirizzo catastale: via Ludovico Ariosto 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 29/03/2017 Pratica n. CO0040144 in atti del 29/03/2017 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 15277.1/2017)

Coerenze: A nord-est: altra u.i. mappale 4125; a sud-est: via Ludovico Ariosto; a sud-ovest: mappale 4126; a nord-ovest: altra u.i. di proprietà mappale 4126 sub 701

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,20 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 151.200,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 128.000,00
Data della valutazione:	21/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** in qualità di usufruttuario

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla relazione dell'Ausiliario Visurista, Dott. Angelo Piazzoli

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**, iscritta il 04/08/2006 ai nn. 29694/6678, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

Importo ipoteca: 306.000,00

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 27/04/2023 ai nn. 12174/8895, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, trascritta il 12/01/2024 ai nn. 785/588, a favore di *** DATO OSCURATO *** ,
contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla relazione dell'Ausiliario Visurista, Dott. Angelo Piazzoli

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di denuncia di successione (dal 12/05/1989), registrato il 04/07/1989 a Como ai nn. 874 vol. 1989, trascritto il 22/10/1991 a Como ai nn. 19974/14165.

Riferito alla proprietà in Mozzate allora censita al Catasto Terreni con le particelle n. 2845 di are 0.45, n. 2844/b di are 2.30, e la proprietà dichiarata all'U.T.E. di Como con la denuncia n. 16 di protocollo planimetria n. 16/1 del 1986, nonché la quota di 1/3 della particella n. 2844/d di are 1.30

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita (fino al 12/05/1989), con atto stipulato il 08/12/1954 a firma di dott. Luigi Stella, Notaio in Lecco ai nn. 16266/3812 di repertorio, registrato il 24/12/1954 a Lecco ai nn. 1434, trascritto il 01/01/1955 a Como ai nn. 32/32.

Con atto di compravendita in data 8.12.1954 n. 16266/3812, seguito dall'atto di divisione in data 28.12.1970 n. 4087/702, era divenuto proprietario in Comune di Mozzate della porzione di terreno allora censita con la particella n. 2845 di are 0.45, della porzione di terreno allora censita con la particella n. 2844/b di are 2.30 e della porzione di fabbricato facente parte della particella n. 2844/d denunciata con scheda P – n. 0375147; nell'atto di divisione si diceva che rimaneva in comune per 1/3 ciascuno tra i condividenti l'appezzamento di terreno in Mozzate distinto con la particella n. 2844/d di are 1.30 – (area di fatto come sopra indicato coperta dalle tre porzioni di fabbricato assegnate con la divisione).

*** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di divisione (fino al 12/05/1989), con atto stipulato il 28/12/1970 a firma di Dott. Pasquale Iannello, Notaio in Como ai nn. 4087/702 di repertorio, registrato il 14/01/1971 a Como ai nn. 246, trascritto il 12/02/1971 a Como ai nn. 1707/1488.

Il titolo è riferito solamente a appezzamento di terreno alla particella 2844/d di are 1.30 (oggi ente urbano al foglio 9 particella 4128).

Con atto di compravendita in data 8.12.1954 n. 16266/3812, seguito dall'atto di divisione in data 28.12.1970 n. 4087/702, era divenuto proprietario in Comune di Mozzate della porzione di terreno allora censita con la particella n. 2845 di are 0.45, della porzione di terreno allora censita con la particella n. 2844/b di are 2.30 e della porzione di fabbricato facente parte della particella n. 2844/d

denunciata con scheda P – n. 0375147; nell'atto di divisione si diceva che rimaneva in comune per 1/3 ciascuno tra i condividenti l'appezzamento di terreno in Mozzate distinto con la particella n. 2844/d di are 1.30 – (area di fatto come sopra indicato coperta dalle tre porzioni di fabbricato assegnate con la divisione).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **P.E. 28/1954**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa di civile abitazione, di piani 2, vani 6, più disimpegni e servizi, presentata il 30/11/1954 con il n. 4046 di protocollo, rilasciata il 01/12/1954 con il n. 28/1954 di protocollo, agibilità del 10/03/1956 con il n. 3539 di protocollo

Nulla Osta N. **P.E. 40/1956**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di una casa urbana per abitazione, di piani 2, vani 4 più i servizi, in aggiunta ad altra casa già costruita su terreno di loro proprietà, presentata il 31/12/1956 con il n. 3787 di protocollo, rilasciata il 31/12/1956 con il n. 40/1956 di protocollo, agibilità del 15/03/1958 con il n. 2466 di protocollo

Licenza edilizia N. **P.E. 10/1971**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione vani accessori per depositi attrezzi agricoli e legnaia nonché demolizione fabbricato rustico esistente, presentata il 23/02/1971 con il n. 434 di protocollo, rilasciata il 02/03/1971 con il n. 10/1971 di protocollo

Concessione edilizia N. **P.E. 30/1989**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica vano accessorio esistente, presentata il 25/02/1989 con il n. 1451 di protocollo, rilasciata il 11/03/1989 con il n. 30/89 di protocollo.

Riferita all'autorimessa

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n. 17/2022, l'immobile ricade in zona TUC residenziale a bassa densità. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nelle aree del TUC si applicano i seguenti indici: TUC residenziale a bassa densità: If: Indice fondiario 0,33 mq/mq È ammesso il recupero residenziale dei sottotetti Nel caso in cui l'indice fondiario sia esaurito è ammesso un ampliamento del 20% della slp, nel rispetto delle alberature esistenti, oltre al recupero dei sottotetti a fini residenziali. Distacchi di norma come nelle presenti NTA Altezza massima m 10,50 RC massimo 40% della SF Ip= 1 pianta di media grandezza ogni 100mq di area libera non edificata Sc: 40% SP: 30% Tipi di intervento ammessi tutti. Per le aree libere o liberate sono ammessi interventi diretti fino ad una SF di mq 2.000, con Pdcc per SF compresa tra 2.000 e 5.000 mq, e con PA per superfici superiori a mq 5.000. Non sono considerati frazionamenti di aree libere avvenuti dopo la data del 1° gennaio 2017. Tutti i progetti di ampliamento devono essere corredati dal rilievo delle alberature esistenti. Il taglio di alberi deve essere autorizzato e se ammesso compensato con la messa a dimora di almeno due alberi di prima grandezza per ogni soggetto tagliato.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto riguarda l'unità residenziale si noti che il bagno posto sotto le scale è più grande di quanto indicato in pratica, la finestra della scala in corrispondenza del pianerottolo intermedio non era prevista, mentre la finestra del bagno viene inglobata dalla legnaia del progetto del 1971, senza prevedere alternativa alla ventilazione del locale. I vani accessori costruiti sul lato est del fabbricato hanno delle dimensioni diverse rispetto al progetto e il locale sgombero di accesso non è previsto. Si riporta inoltre la presenza di una legnaia in adiacenza del fabbricato accessorio con affaccio su strada, non indicata in nessuna pratica. Per lo stesso fabbricato accessorio non si trovano pratiche di costruzione ma solo di modifica. Nell'autorimessa sono state realizzate una porta e una finestra lato giardino e manca il collegamento con il ripostiglio.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Nel fabbricato è presente un unico bagno, per cui è necessario che sia illuminato e aerato naturalmente, sarà pertanto essere demolita la copertura del locale cantina adiacente allo stesso. Le altre modifiche possono essere autorizzate tramite pratica in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Demolizione copertura cantina: €2.000,00
- Pratica in sanatoria : €2.000,00
- Sanzione: €1.000,00
- Pratica di aggiornamento catastale: €500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Autorimessa e cantine/sgombero in estratto mappa sono indicate legate al mappale 2126, mentre al catasto fabbricati sono individuati sul mappale 2128.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica di aggiornamento catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di aggiornamento catastale: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ



villa singola a MOZZATE via L. Ariosto 20, della superficie commerciale di **144,00** mq per la quota di:

- 1/1 di nuda proprietà (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***
- 1/1 di usufrutto (*** DATO OSCURATO ***) a favore dell'usufruttuario *** DATO OSCURATO ***

L'unità in oggetto si trova in un'area residenziale del comune di Mozzate, è parte di un fabbricato costruito negli anni 50, con una facciata in aderenza all'edificio originale, ma risulta comunque separato dalle altre proprietà tramite la recinzione del giardino. Si tratta di una unità residenziale distribuita su due piani fuori terra con giardino di proprietà esclusiva e fabbricati accessori. L'accesso al lotto avviene da via L. Ariosto, l'area in oggetto confina per gli altri tre lati con altre proprietà e si trova in un quartiere residenziale. Via Ariosto si collega poi con la SP233, Varesina.

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

- foglio 11 particella 4126 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: via Ludovico Ariosto, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 10/12/2020 Pratica n. CO0092905 in atti dal 10/12/2020 Bonifica Identificativo Catastale (n. 41835.1/2020)
Coerenze: A nord-est: altra u.i. mappale 4129, altra u.i. mappale 4128, altra u.i. mappale 4125; a sud-est: via Ludovico Ariosto e altra u.i. di proprietà mappale 4128 sub 702; a sud-ovest: mappale 2840; a nord-ovest: altra u.i. mappale 2856
- foglio 9 particella 4128 (catasto terreni), superficie 130, derivante da tipo mappale del 22/01/1986 pratica n. CO0144034
Ente urbano - la particella verrà trasferita col decreti di trasferimento per quota millesimale spettante all'appartamento oggetto di procedura ex art. 1117 c.c.
- foglio 9 particella 4126 (catasto terreni), superficie 275, derivante da Variazione del 09/08/2012 pratica n. CO0147412 in atti dal 09/08/2012 - Bonifica identificativo catastale (n. 2697.1/2012)
Ente urbano

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio (16 km), Varese (22 km), Como (25 km)). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: Fibra, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Regionale della Pineta.

SERVIZI






supermercato	al di sopra della media	
asilo nido	buono	
scuola per l'infanzia	buono	
scuola elementare	ottimo	
scuola media inferiore	buono	
farmacie	al di sopra della media	
campo da calcio	al di sotto della media	
biblioteca	al di sopra della media	
municipio	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
palestra	buono	
polizia	al di sopra della media	
piscina	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 400 m
ferrovia distante 800 m
autostrada distante 4 km

nella media 
nella media 
buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: 
esposizione: 
luminosità: 
panoramicità: 
impianti tecnici: 
stato di manutenzione generale: 
servizi: 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A seguito del sopralluogo del 20/07/2023, presa visione dei luoghi oggetto della presenta perizia, si descrive quanto segue:

L'unità in oggetto è parte di un fabbricato costruito negli anni 50, con una facciata in aderenza all'edificio originale, ma comunque separato dalle altre proprietà tramite la recinzione del giardino. L'unità abitativa è distribuita su due piani. Al piano primo ci sono un atrio con accesso al balcone e due camere comunicanti, di cui la più piccola con unico accesso dalla stanza principale. Al piano terra si trova l'ingresso, un bagno completo situato nella zona sotto scala, un soggiorno e la cucina con accesso nella zona sgombero, da dove si possono raggiungere le cantinole sul retro ed il giardino. Il giardino si distribuisce tra la facciata principale dell'edificio e la strada. Vicino al cancello di ingresso sorge il fabbricato dell'autorimessa, ripostiglio e legnaia.

Si noti che il bagno posto sotto le scale è più grande di quanto indicato in pratica e privo di aerilluminazione naturale. Il locale sgombero e la legnaia non sono autorizzati e non sono sanabili. Si dovrebbe quindi demolire la legnaia, il locale sgombero e la copertura dell'ultima cantinola per permettere l'affaccio verso esterno del bagno.

Il fabbricato non sembra aver subito molte modifiche da quando è stato costruito soprattutto in merito agli impianti, in quanto non è presente riscaldamento, se non due stufe, una in soggiorno e una in cucina, oltre allo scaldacqua in bagno e l'impianto elettrico risale agli anni 50, come intuibile da interruttori e prese. I serramenti finestrati e le porte di accesso sono in legno con vetro singolo, le tapparelle sono in pvc, la finestra sulla scala ha struttura metallica e vetro singolo colorato. Le facciate sono intonacate, il manto di copertura in laterizio. Le cantine si distribuiscono lungo la facciata nord-ovest, hanno copertura in amianto, il locale sgombero posto sul lato sud-ovest ha invece una copertura in ondulato semitrasparente e le pareti e soffitto interni sono rivestiti in legno. La porta di accesso al locale sgombero è metallica con alcune parti vetrate. Il giardino è parzialmente a prato, mentre dal cancello di ingresso alla casa è pavimentato. Il fabbricato accessorio con box e deposito è distribuito su un piano con serramenti in metallo, è tinteggiato in bianco sia all'interno che all'esterno e ha copertura in legno e manto in laterizio. La legnaia ha una struttura in legno con copertura in lamiera metallica.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	91,00	x	100 %	=	91,00
Accessori	74,00	x	50 %	=	37,00

Giardino	160,00	x	10 %	=	16,00
Totale:	325,00				144,00

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 4128 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 17 mq, rendita 78,14 Euro, indirizzo catastale: via Ludovico Ariosto 20, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione toponomastica del 29/03/2017 Pratica n. CO0040144 in atti del 29/03/2017 Variazione toponomastica derivante da aggiornamento ansc (n. 15277.1/2017)

Coerenze: A nord-est: altra u.i. mappale 4125; a sud-est: via Ludovico Ariosto; a sud-ovest: mappale 4126; a nord-ovest: altra u.i. di proprietà mappale 4126 sub 701

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	22,00	x	60 %	=	13,20
Totale:	22,00				13,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Tenendo conto della posizione, della tipologia, delle attuali condizioni di mercato e dell'unità immobiliare e quant'altro utile ai fini della presente relazione è prudentiale porre un valore di €/mq 1.000,00. N.B. dalla presente valutazione sono esclusi tutti i beni mobili presenti sia all'interno che all'esterno del fabbricato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	144,00	x	1.000,00	=	144.000,00
Valore superficie accessori:	13,20	x	1.000,00	=	13.200,00
					157.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 157.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 157.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il metodo di stima intrapreso è di tipo sintetico comparativo. Si è proceduto anche all'analisi dei listini di Como e provincia, Aziende Commerciali di Como e provincia e Banca OMI. Per la superficie commerciale si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i

pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato (ed a regole fiscali) e si basa sull'ovvio principio che non può esistere un edificio e/o abitazione in mancanza di muri che ne delimitano il perimetro e che ne distribuiscono gli spazi interni.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Mozzate, ufficio tecnico di Mozzate, agenzie: Como e Provincia, osservatori del mercato immobiliare Como e Provincia

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	villa singola	144,00	13,20	157.200,00	157.200,00
				157.200,00 €	157.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 151.200,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: **€. 22.680,00**

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

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

Riduzione per arrotondamento: **€. 520,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 128.000,00**

data 21/10/2024

il tecnico incaricato
Massimo Bellotti