



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

228/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa E. Tosi

CUSTODE:
GIVG S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/11/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone Pietro Paggiarin

CF:PGGSNP70A14B300K
con studio in GALLARATE (VA) via oberdan, 4
telefono: 0331721106
email: studio@cparchitettura.com
PEC: simone.paggiarin@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
228/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito a Gallarate in via Gran Paradiso 45, della superficie commerciale di **87,57** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano rialzato facente parte di un condominio denominato "Condominio Monterosa – Fabbricato B".

L'immobile è stato realizzato negli anni 70 (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carroia avvengono da via Gran Paradiso.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, due camere, servizio igienico, oltre disimpegno e balcone a piano rialzato, cantina e box a piano seminterrato. L'appartamento presenta altezza interna pari a m 2,98, la cantina pari a m. 2,50.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1025 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Gran Paradiso 45, piano: T/S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni)

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'atto di provenienza a firma Dott. M. Lainati, Notaio in Gallarate, rep. n. 108375, racc. n. 45973 del 13.12.2012 e alla scheda catastale del 16.12.1974 - allegati): appartamento – altra unità immobiliare di proprietà di terzi, vuoto su enti comuni, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni (vano scala); cantina – locale contatori e altri enti comuni, corridoio comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni.

B

Box singolo sito a Gallarate in via Gran Paradiso 45, della superficie commerciale di **15,53** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Box auto sito a piano seminterrato con accesso da via Gran Paradiso e corsello comune.

Presenta pavimento in battuto di cemento, pareti tinteggiate e serranda basculante metallica. L'altezza interna è pari a m 2,49.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1025 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: via Gran Paradiso 45, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni)

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'atto di provenienza a firma Dott. M. Lainati, Notaio in Gallarate, rep. n. 108375, racc. n. 45973 del 13.12.2012 e alla scheda catastale del 16.12.1974 - allegati): altra unità immobiliare di proprietà di terzi (autorimessa), corsello comune, altre unità immobiliari di proprietà di terzi (autorimessa-cantina), corridoio comune.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.585,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.585,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 116.456,23
Data della valutazione:	08/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (01.10.2024) non è stato possibile accedere alle unità pignorate in quanto non si sono presentati né la debitrice esecutata né proprio rappresentante.

Successivamente in data 02.10.2024, per il tramite della GIVG, è stato effettuato sopralluogo di tali unità: le stesse risultano occupate dal sig. C.F. in assenza di titolo.

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, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario, in forza di atto in data 13.12.2012, a rogito Dott. M. Lainati, Notaio in Gallarate, rep. n. 108376, racc. n. 45974, registrato a

Gallarate il 20.12.2012 al n. 6900 serie 1T, iscritta il 20.12.2012 a Milano 2 ai nn. 126258/21352, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate – (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 9 – mappale 1025 subb. 2-31, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

ipoteca conc. amministrativa/riscossione, derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo dell' Agenzia delle Entrate Riscossione in data 15.05.2019, rep. n. 3147/11719, iscritta il 16.01.2019 a Milano 2 ai nn. 5271/774, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento in data 07.06.2024 (Tribunale di Busto Arsizio), n. 4210 di repertorio, trascritto il 08.07.2024 a Milano 2 ai nn. 92262/65943, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO *** .

La formalità è riferita a: Comune di Gallarate – (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 9 – mappale 1025 subb. 2-31, per il diritto di proprietà per la quota di 1/1.

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Si riporta quanto pervenuto a mezzo e-mail dall'Amministratore (Studio CBM - Gallarate) in data 03.10.2024 (v. tutto quanto contenuto nell'allegato n. 7):

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

millesimi 34,314

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

proprietà R.F., occupante F.C. nessun titolo

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

spese ordinarie 23/24 fino al 31/05/2024 2.225,88 €

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

spese straordinarie da chiudere nella prossima assemblea: spese per imbiancatura scala e sostituzione addolcitore: 584,32 €, spese per sostituzione citofoni 195,86 €

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

spese ordinarie degli ultimi due anni 4.713,44 €

eventuali cause in corso:

no

eventuali certificazioni degli impianti:

--

eventuale presenza di amianto:

no

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati relativi ai precedenti proprietari sono desunti dal certificato notarile (in atti) del 15.07.2024, a firma del Dott. A. Trotta, Notaio in Pavia, e dall'atto di provenienza di seguito citato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni) con atto di compravendita stipulato il 13.12.2012 a firma Dott. M. Lainati, Notaio in Gallarate, rep. n. 108375, racc. n. 45973, registrato a Gallarate il 20.12.2012 al n. 6899 serie 1T, trascritto il 20.12.2012 a Milano 2 ai nn. 126256/85177 (contro *** DATO OSCURATO ***).

L'atto è riferito a: Comune di Gallarate - (N.C.E.U.) Sez. CR - f. 9 – mappale 1025 subb. 2-31.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 2/3) con atto tra vivi – divisione stipulato il 05.06.2008 a firma Dott. M. Lainati, Notaio in Gallarate, rep. n. 101059, racc. n. 40344, trascritto il 16.06.2008 a Milano 2 ai nn. 76669/42712 (contro *** DATO OSCURATO ***).

*** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/3) con atto di compravendita stipulato il 05.06.2008 a firma Dott. M. Lainati, Notaio in Gallarate, rep. n. 101059, racc. n. 40344, trascritto il 16.06.2008 a Milano 2 ai nn. 76668/42711 (contro *** DATO OSCURATO ***).

*** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/3 ciascuno) in forza di certificato di denunciata successione, registrata a Gallarate in data 07.09.2006 al n. 696/2006/6, trascritta il 27.11.2008 ai nn. 184723/120574 (in morte di *** DATO OSCURATO ***).

Accettazione tacita di eredità ai rogiti del Notaio Graffeo Aldo in data 07.05.2007 rep. n. 97037/28999, trascritta in data 11.05.2007 ai nn. 70086/37164 (in morte di *** DATO OSCURATO ***).

*** DATO OSCURATO *** con atto di assegnazione di alloggio a socio cooperativa edilizia, a firma Dott. E. Luoni, Notaio in Gallarate, stipulato il 18.02.1975, rep. n. 4109, trascritto il 06.03.1975 a Milano 2 ai nn. 9224/8075 (contro *** DATO OSCURATO ***).

NOTA: nelle visure storiche catastali la Sig.ra " *** DATO OSCURATO *** " è indicata come " *** DATO OSCURATO *** ".

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Gallarate risultano depositate le seguenti pratiche

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 164/1973, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Costruzione di due fabbricati ad uso abitazione ed autorimesse".

Nulla Osta rilasciato in data 24.05.1973.

Nulla Osta rilasciato in data 21.01.1975 avente come oggetto "Varianti per la costruzione di due fabbricati ad uso abitazione ed autorimesse".

Pratica edilizia n. 220/1974, intestata a *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Ampliamento di un fabbricato ad uso autorimesse e recinzione".

Nulla Osta rilasciato in data 27.06.1974.

Licenza di Agibilità rilasciata in data 26.04.1989 a decorrere dal 26.11.1974.

DIA protocollo n. 21474 del 30.07.2001, intestata a *** DATO OSCURATO *** *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "Spostamento di n. 2 finestre per regolamentazione locale caldaia ai fini antincendio".

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Piano di Governo del Territorio vigente - Ambiti residenziali semiestensivi – RSE (art. 30 NTA - PdR)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che l'Attestato di Certificazione Energetica (ACE) risulta scaduto per decorrenza dei 10 anni del deposito nel CEER.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato dei luoghi differisce dallo stato autorizzato rappresentato negli elaborati grafici depositati c/o il Comune di Gallarate per:

appartamento piano rialzato

- maggiore dimensione del balcone
- mancata realizzazione / rimozione della parete divisoria tra soggiorno, cucina e disimpegno
- lieve spostamento di tavolato del disimpegno notte
- lieve spostamento delle porte delle camere e della porta di ingresso all'appartamento
- realizzazione di tavolati nel servizio igienico a chiusura box doccia e per posizionamento sanitari

Per quanto riguarda le difformità sopra citate, il Tecnico del Comune di Gallarate ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di SCIA (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria e successiva Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) con i relativi allegati richiesti dallo stesso Ufficio Tecnico.

Per questi motivi, ed in relazione alla natura ed all'entità delle opere suddette, il Tecnico dell'U.T.C. di Gallarate ritiene che sia applicabile, salvo ulteriori verifiche da effettuare in fase di presentazione dell'istanza di sanatoria, la sanzione di € 1.000,00 (Euro mille/00).

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

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nella scheda catastale presentata all'Agenzia del Territorio - Ufficio Provinciale di Varese - in data 16.12.1974 per:

appartamento piano rialzato

- maggiore dimensione del balcone
- mancata realizzazione / rimozione della parete divisoria tra soggiorno, cucina e disimpegno
- lieve spostamento di tavolato del disimpegno notte
- lieve spostamento delle porte delle camere e della porta di ingresso all'appartamento
- realizzazione di tavolati nel servizio igienico a chiusura box doccia e per

posizionamento sanitari

Si ritiene necessaria la presentazione di nuova scheda catastale.

Costi di regolarizzazione:

Presentazione di n. 1 scheda (N.C.E.U.) di variazione catastale: 350,00 Euro.

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLARATE VIA GRAN PARADISO 45

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a Gallarate in via Gran Paradiso 45, della superficie commerciale di **87,57** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è costituita da appartamento sito a piano rialzato facente parte di un condominio denominato "Condominio Monterosa – Fabbricato B".

L'immobile è stato realizzato negli anni 70 (v. successivo paragrafo 7).

Gli accessi pedonale e carroia avvengono da via Gran Paradiso.

L'appartamento è composto da soggiorno/cucina, due camere, servizio igienico, oltre disimpegno e balcone a piano rialzato, cantina e box a piano seminterrato. L'appartamento presenta altezza interna pari a m 2,98, la cantina pari a m. 2,50.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1025 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/2, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 464,81 Euro, indirizzo catastale: via Gran Paradiso 45, piano: T/S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** (diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni)

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'atto di provenienza a firma Dott. M. Lainati, Notaio in Gallarate, rep. n. 108375, racc. n. 45973 del 13.12.2012 e alla scheda catastale del 16.12.1974 - allegati): appartamento – altra unità immobiliare di proprietà di terzi, vuoto su enti comuni, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni (vano scala); cantina – locale contatori e altri enti comuni, corridoio comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, enti comuni.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
ospedale	nella media	
palestra	nella media	
piscina	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	nella media	
supermercato	nella media	
teatro	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 9 km	ottimo	
autostrada distante circa 3 km	buono	
ferrovia distante circa 3 km	nella media	
superstrada distante circa 3 km	buono	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate (intonaco tipo "plastico" - v. documentazione fotografica allegata).

La copertura è a falde con manto in lamiera.

La struttura portante dell'edificio è mista in muratura e c.a..

I balconi presentano parapetto in muratura e pavimento in grès rosso.

I serramenti si presentano in alluminio e vetro.

L'oscuramento è assicurato da tapparelle in PVC.

L'appartamento (piano rialzato), raggiungibile tramite scala e ascensore comuni, presenta portoncino di ingresso blindato.

I pavimenti si presentano in piastrelle di materiale ceramico in tutti i locali ad eccezione delle camere che presentano pavimento in parquet.

La cucina e il box doccia presentano rivestimento in piastrelle di materiale ceramico.

Le porte interne sono in legno tamburate.

Le pareti ed i soffitti sono intonacati e tinteggiati.

La cantina (piano seminterrato) è raggiungibile tramite scala e ascensore comuni e presenta porta metallica, pavimento in battuto di cemento e pareti e soffitto intonacati a rustico. E' presente finestra in ferro e vetro stampato.

Il riscaldamento deriva da caldaia centralizzata sita al piano seminterrato con elementi radianti in ghisa.

Non è stata fornita, né è stato possibile reperire documentazione relativa agli impianti: gli stessi appaiono in sufficiente stato di efficienza e i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nel valore commerciale esposto.

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

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
Appartamento piano rialzato	83,90	x	100 %	=	83,90
Balcone piano rialzato	6,98	x	30 %	=	2,09
Cantina piano seminterrato	6,29	x	25 %	=	1,57
Totale:	97,17				87,57

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: 28/10/2024

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via G. Donizetti

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 107.000,00 pari a 1.507,04 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 101.650,00 pari a 1.431,69 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/10/2024

Descrizione: appartamento

Indirizzo: via Padre Iginò Lega

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 137.000,00 pari a 1.191,30 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 130.150,00 pari a 1.131,74 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 28/10/2024
Descrizione: appartamento
Indirizzo: via A. Sciesa
Superfici principali e secondarie: 102
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 135.000,00 pari a 1.323,53 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 128.250,00 pari a 1.257,35 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è effettuata secondo il metodo comparativo. In base a tale criterio il Valore dell'immobile deriva dal confronto con le quotazioni correnti di mercato relative ad immobili assimilabili (comparables), attraverso un processo di "aggiustamento" che apprezza le peculiarità dell'immobile oggetto di stima rispetto alle corrispondenti caratteristiche dei comparables.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 87,57 x 1.300,00 = **113.841,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 113.841,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 113.841,00**

BENI IN GALLARATE VIA GRAN PARADISO 45

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

Box singolo sito a Gallarate in via Gran Paradiso 45, della superficie commerciale di **15,53** mq. per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****).

Box auto sito a piano seminterrato con accesso da via Gran Paradiso e corsello comune.

Presenta pavimento in battuto di cemento, pareti tinteggiate e serranda basculante metallica. L'altezza interna è pari a m 2,49.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 1025 sub. 31 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 42,97 Euro, indirizzo catastale: via Gran Paradiso 45, piano: S1, intestato a ***** DATO OSCURATO ***** (diritto di proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni)

Coerenze: (da nord a nord in senso orario con riferimento all'atto di provenienza a firma Dott. M. Lainati, Notaio in Gallarate, rep. n. 108375, racc. n. 45973 del 13.12.2012 e alla scheda catastale del 16.12.1974 - allegati): altra unità immobiliare di proprietà di terzi (autorimessa), corsello comune, altre unità immobiliari di proprietà di terzi (autorimessa-cantina), corridoio comune.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 9 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante circa 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante circa 3 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box piano seminterrato	15,53	x	100 %	=	15,53
Totale:	15,53				15,53

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Valore unitario assunto pari al 50% del valore unitario del corpo principale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,53 x 650,00 = **10.094,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.094,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.094,50**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	87,57	0,00	113.841,00	113.841,00
B	box singolo	15,53	0,00	10.094,50	10.094,50
				123.935,50 €	123.935,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 122.585,50**

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: **€. 122.585,50**

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): **€. 6.129,28**

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: **€. 116.456,23**

data 08/11/2024

il tecnico incaricato
Simone Pietro Paggiarin