



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL SOVRAINDEBITATO CCII

32/2024

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena BALLARINI

CURATORE:

Dott.ssa Francesca BATTAINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pietro Moretti

CF: MRTPTR67D23C004P

con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A

telefono: 3382039648

email: pietro@studiorm.net

PEC: pietro.moretti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEL
SOVRAINDEBITATO CCII 32/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CADREZZATE Vicolo Cantone 9/20, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **47,20** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto () a favore dell'usufruttuario .
- 1/4 di piena proprietà ()
- 1/4 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario
- 1/4 di piena proprietà ()
- 1/4 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale oltre a posto auto esterno esclusivo, inseriti all'interno di un contesto storico centrale costituito da case a ringhiera originariamente antecedenti al 1900. L'immobile è posta nella zona centrale del Comune di Cadrezzate (VA) a ca. km.3,5 dalla Strada Statale SS629.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 441 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Cantone 9/10, piano: T, intestato a 1/4 Usufrutto / 1/4 Proprietà 1/4 Nuda Proprietà / 1/4 Proprietà 1/4 Nuda Proprietà , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/02/2019 in atti dal 24/03/2021 LEGGE REGIONALE 11 FEBBRAIO 2019 N. 3 proveniente dal comune di Cadrezzate B347; trasferito al comune di Cadrezzate Con Osmate M425. (n. 16/2021)
Coerenze: Da Nord in senso orario: parti comuni mapp.441, altra unità, vicolo Cantone, mapp.4931.
L'accesso all'unità inserita nel mapp.441 avviene attraverso il mapp.4931 e il mapp.445.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1992.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	47,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.000,00
Data della valutazione:	20/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo l'immobile risultava libero ed inutilizzato.

E' stata ripetutamente effettuata richiesta all'Agenzia delle Entrate per verifica contratti di affitto in essere. L'agenzia delle Entrate non ha fornito risposta in merito.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/01/1993 a firma di Notaio Bellucci ai nn. 222643-7286 di repertorio, iscritta il 02/02/1993 a Varese ai nn. 1565-232, a favore di _____, contro _____ / _____ / _____ derivante da Concessione a garanzia di cambiali.

Importo ipoteca: 136528000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 8.

Importo IPOTECA e Importo CAPITALE sono indicati in LIRE.

ipoteca **volontaria**, stipulata il 15/05/1994 a firma di Notaio Leotta ai nn. 19511 di repertorio, iscritta il 21/05/1994 a Varese ai nn. 6733-1204, a favore di Banca Popolare di Luino e Varese Scarl, contro _____ / _____ derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 90000000.

Importo capitale: 45000000.

Durata ipoteca: 10.

Importo IPOTECA e Importo CAPITALE sono indicati in LIRE.

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 22/01/2008 a firma di Notaio Leotta ai nn. 35410-11094 di repertorio, iscritta il 08/02/2008 a Varese ai nn. 2662-560, a favore di Banca Popolare Commercio e industria Spa, contro / , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 75000.

Importo capitale: 50000.

Durata ipoteca: 20

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 16/04/2019 a firma di Agenzia Entrate Varese ai nn. 3319-11719 di repertorio, iscritta il 18/04/2019 a Varese ai nn. 7247-1143, a favore di Agenzia Entrate, contro , derivante da Pagamento Tributi/Entrate.

Importo ipoteca: 96654,99.

Importo capitale: 96654,99

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

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**

Ulteriori avvertenze:

NON sono state fornite/reperite informazioni in merito a spese condominiali.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 Usufrutto, in forza di Donazione (dal 06/08/2014), con atto stipulato il 06/08/2014 a firma di Notaio Leotta ai nn. 41411-14908 di repertorio, trascritto il 08/08/2014 a Varese ai nn. 11465-8069.

Da atto Notaio Leotta del 06/08/2014 rep.41411-14908: "Il donante signor si riserva il diritto di usufrutto vitalizio sull'indivisa quota di metà da lui donata sull'immobile sopra descritto."

per la quota di 1/4 Nuda Proprietà, in forza di Donazione (dal 06/08/2014), con atto stipulato il 06/08/2014 a firma di Notaio Leotta ai nn. 41411-14908 di repertorio, trascritto il 08/08/2014 a Varese ai nn. 11465-8069.

Da atto Notaio Leotta del 06/08/2014 rep.41411-14908: "Il donante signor si riserva il diritto di usufrutto vitalizio sull'indivisa quota di metà da lui donata sull'immobile sopra descritto."

per la quota di 1/4 Proprietà, in forza di Donazione (dal 06/08/2014), con atto

stipulato il 06/08/2014 a firma di Notaio Leotta ai nn. 41411-14908 di repertorio, trascritto il 08/08/2014 a Varese ai nn. 11465-8069.

Da atto Notaio Leotta del 06/08/2014 rep.41411-14908: "Il donante signor _____ si riserva il diritto di usufrutto vitalizio sull'indivisa quota di metà da lui donata sull'immobile sopra descritto."

per la quota di 1/4 Nuda Proprietà, in forza di Donazione (dal 06/08/2014), con atto stipulato il 06/08/2014 a firma di Notaio Leotta ai nn. 41411-14908 di repertorio, trascritto il 08/08/2014 a Varese ai nn. 11465-8069.

Da atto Notaio Leotta del 06/08/2014 rep.41411-14908: "Il donante signor _____ si riserva il diritto di usufrutto vitalizio sull'indivisa quota di metà da lui donata sull'immobile sopra descritto."

per la quota di 1/4 Proprietà, in forza di Donazione (dal 06/08/2014), con atto stipulato il 06/08/2014 a firma di Notaio Leotta ai nn. 41411-14908 di repertorio, trascritto il 08/08/2014 a Varese ai nn. 11465-8069.

Da atto Notaio Leotta del 06/08/2014 rep.41411-14908: "Il donante signor _____ si riserva il diritto di usufrutto vitalizio sull'indivisa quota di metà da lui donata sull'immobile sopra descritto."

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 3/12, in forza di Successione (dal 30/11/1987 fino al 28/11/1994), con atto stipulato il 30/11/1987 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 257 di repertorio, trascritto il 05/12/1987 a Varese ai nn. 15180-11088

per la quota di 3/12, in forza di Successione (dal 30/11/1987 fino al 28/11/1994), con atto stipulato il 30/11/1987 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 257 di repertorio, trascritto il 05/12/1987 a Varese ai nn. 15180-11088

per la quota di 3/12, in forza di Successione (dal 30/11/1987 fino al 28/11/1994), con atto stipulato il 30/11/1987 a firma di Ufficio del Registro ai nn. 257 di repertorio, trascritto il 05/12/1987 a Varese ai nn. 15180-11088

per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 12/05/1994 fino al 06/08/2014), con atto stipulato il 12/05/1994 a firma di Notaio Leotta ai nn. 19510 di repertorio, trascritto il 13/01/2025 a Varese ai nn. 6732-4995

per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 12/05/1994 fino al 06/08/2014), con atto stipulato il 12/05/1994 a firma di Notaio Leotta ai nn. 19510 di repertorio, trascritto il 13/01/2025 a Varese ai nn. 6732-4995

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Richiesta di autorizzazione per lavori edili N. **2527**, intestata a _____ per lavori di Rifacimento tetto / Rifacimento intonaco esterno, presentata il 15/09/1982 con il n. 2527 di protocollo, agibilità del 07/10/1982 con il n. 2527 di protocollo

Concessione edilizia N. **13**, intestata a _____, per lavori di Ristrutturazione edificio esistente, presentata il 08/01/1994, rilasciata il 13/08/1994 con il n. 13/92 di protocollo.

Non reperita la licenza d'uso per l'unità a piano terra fg.441sub.2.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. n.1 del 29/01/2019 - BURL 27/03/2019, l'immobile ricade in zona Art. 33. Nuclei di antica formazione -Tessuti storici - Ante 1900

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Esaminata la C.E. 13/92 risultano le seguenti difformità: Le aperture lato Est (porta di ingresso e porta finestra camera) risultano di minori dimensioni rispetto a quanto indicato nei prospetti della C.E. 13/92 poiché è stata chiusa la parte superiore.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €.2.000,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CADREZZATE VICOLO CANTONE 9/20, FRAZIONE -, QUARTIERE -

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CADREZZATE Vicolo Cantone 9/20, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **47,20** mq per la quota di:

- 1/2 di usufrutto () a favore dell'usufruttuario
- 1/4 di piena proprietà ()
- 1/4 di nuda proprietà () a favore dell'usufruttuario
- 1/4 di piena proprietà ()
- 1/4 di nuda proprietà (N) a favore dell'usufruttuari

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale oltre a posto auto esterno esclusivo, inseriti all'interno di un contesto storico centrale costituito da case a ringhiera originariamente antecedenti al 1900. L'immobile è posta nella zona centrale del Comune di Cadrezzate (VA) a ca. km.3,5 dalla Strada Statale SS629.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 441 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, zona censuaria 1, categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 79,02 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Cantone 9/10, piano: T, intestato a 1/4 Usufrutto / 1/4 Proprietà 1/4 Nuda Proprietà / 1/4 Proprietà 1/4 Nuda Proprietà , derivante da VARIAZIONE TERRITORIALE del 15/02/2019 in atti dal 24/03/2021 LEGGE REGIONALE 11 FEBBRAIO 2019 N. 3 proveniente dal comune di Cadrezzate B347; trasferito al comune di Cadrezzate Con Osmate M425. (n. 16/2021)
Coerenze: Da Nord in senso orario: parti comuni mapp.441, altra unità, vicolo Cantone, mapp.4931.
L'accesso all'unità inserita nel mapp.441 avviene attraverso il mapp.4931 e il mapp.445.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1992.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido

scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola media inferiore

centro commerciale

negozi al dettaglio

farmacie



COLLEGAMENTI

superstrada distante ca. km.3,5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	5	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
panoramicità:	5	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
livello di piano:	5	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
stato di manutenzione:	5	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
luminosità:	4	☆☆☆☆	☆☆☆☆
qualità degli impianti:	5	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
qualità dei servizi:	5	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale oltre a posto auto esterno esclusivo, inseriti all'interno di un contesto storico centrale costituito da case a ringhiera originariamente antecedenti al 1900. L'immobile è posta nella zona centrale del Comune di Cadrezzate (VA) a ca. k.3,5 dalla Strada Statale SS629.

Il contesto complessivo è costituito da edifici modificati e parzialmente riqualificati nel tempo.

L'unità oggetto di stima è inserita al piano terra del fabbricato insistente sul mappale 441, costituita da ingresso/disimpegno, bagno, soggiorno/cucina, camera.

All'esterno in posizione distaccata sulla porzione scoperta del mappale 441, adiacente al fabbricato ad Est insistente sul mappale 425, compete una porzione di superficie destinata a posto auto di competenza esclusiva come indicato nell'allegato B, atto notaio Leotta del 06/08/2014 rep.41411-14908 (vedi allegati).

L'accesso all'unità inserita nel mapp.441 avviene da Vicolo Cantone attraverso il mapp.4931 e il mapp.445.

L'intero fabbricato presenta condizioni generali scarse con un grado di manutenzione complessivo scarso. L'unità ad uso appartamento presenta uno stato di manutenzione molto scarso con evidenti necessità di manutenzione ordinaria e straordinaria. La porzione esterna destinata a posto auto esclusivo presenta condizioni manutentive scarse. Il contesto complessivo presenta condizioni scarse. L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento autonomi. Non sono state fornite/reperite le relative certificazioni degli impianti i quali presentano condizioni tecnico manutentive scarse con evidenti necessità di adeguamento. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. In merito al posto auto viene considerata la superficie indicata nella planimetria allegata all'atto notaio Leotta del 06/08/2014 rep.41411-14908 (vedi allegati). Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> Finestre/Porte-finestre realizzati in Legno e vetrocamera	5	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> Porte realizzati in Legno tamburato	5	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in Muratura intonacata e tinteggiata	5	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in Piastrelle in gres di ceramica	5	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> Porta di ingresso realizzati in Legno tamburato	5	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in	5	☆☆☆☆☆	☆☆☆☆☆

legno

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non fornite/reperite

particati 

gas: Autonomo con alimentazione a Metano conformità: non fornite/reperite

gas (a metano) 

idrico: Autonomo, la rete di distribuzione è realizzata in Comunale conformità: non fornite/reperite

gas (a metano) 

termico: autonomo con alimentazione in Metano i diffusori sono in Radiatori in alluminio conformità: non fornite/reperite

gas (a metano) 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	43,00	x	100 %	=	43,00
Posto auto esterno	10,50	x	40 %	=	4,20
Totale:	53,50				47,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Appartamento Cadrezzate

Indirizzo: via Brebbia 89

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 124.000,00 pari a 1.127,27 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 111.600,00 pari a 1.014,55 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Internet

Descrizione: Appartamento Cadrezzate

Indirizzo: via Solferino 508
Superfici principali e secondarie: 96
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 105.000,00 pari a 1.093,75 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 94.500,00 pari a 984,38 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Fonte di informazione: Internet
Descrizione: Appartamento Travedona Monate
Indirizzo: via Roma
Superfici principali e secondarie: 50
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 65.000,00 pari a 1.300,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 10 %
Prezzo: 58.500,00 pari a 1.170,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

CCIAA Varese
Valore minimo: 400,00
Valore massimo: 600,00
OMI Agenzia Entrate
Valore minimo: 990,00
Valore massimo: 1.300,00
Internet
Valore minimo: 859,00
Valore massimo: 1.042,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia. Sono stati reperiti 3 comparabili derivanti da annunci immobiliari per appartamenti in zona. Attraverso uno specifico modello matematico è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali infunzione delle caratteristiche specifiche dei comparables e del subject oggetto di valutazione. Con tale procedimento è stato desunto il corretto valore totale a corpo (vedi tabelle di calcolo allegate). Sono state inoltre considerate le caratteristiche specifiche e intrinseche del fabbricato con particolare riferimento alla data di costruzione e allo stato di manutenzione, al taglio dimensionale, al livello di piano, allo stato impiantistico. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dalle rilevazioni CCIAA Varese e Provincia 2023, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

I valori distinti in NUDA PROPRIETA' e USUFRUTTO sono stati effettuati tramite "Metodo di calcolo valore diritto di usufrutto" e "Tabella per calcolo usufrutto Coefficienti per la determinazione dei diritti di usufrutto a vita dal 01/01/2023" pubblicati da CCIAA Varese – Commissione rilevazione

prezzi immobili 2023.

I valori vengono distinti come segue:

Valore complessivo immobile e pertinenze €32.000

Valore complessivo immobile e pertinenze al netto di regolarizzazione edilizia €30.000

Distinzione del valore complessivo			€ 30.000
	<i>USUFRUTTO</i>	1/2	€ 8.250
	<i>Proprietà</i>	1/4	€ 7.500
	<i>NUDA proprietà</i>	1/4	€ 3.375
	<i>Proprietà</i>	1/4	€ 7.500
	<i>NUDA proprietà</i>	1/4	€ 3.375
Totale			€ 30.000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **32.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 32.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 32.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Cadrezzate con Osmate, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2023 - OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	47,20	0,00	32.000,00	32.000,00
				32.000,00 €	32.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Valore complessivo immobile e pertinenze €32.000

Valore complessivo immobile e pertinenze al netto di regolarizzazione edilizia €30.000

Distinzione del valore complessivo			€ 30.000
	<i>USUFRUTTO</i>	1/2	€ 8.250
	<i>Proprietà</i>	1/4	€ 7.500
	<i>NUDA proprietà</i>	1/4	€ 3.375
	<i>Proprietà</i>	1/4	€ 7.500
	<i>NUDA proprietà</i>	1/4	€ 3.375
Totale			€ 30.000

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 30.000,00**

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: **€ 30.000,00**

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: **€ 30.000,00**

data 20/01/2025

il tecnico incaricato
Pietro Moretti