



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 283/2024

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa E. TOSI

CUSTODE:

IVG Busto Arsizio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/12/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch Roberto Bernasconi**

CF:BRNRRT76L27D198C

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIALE DUCA D'AOSTA 16

telefono: 3394124009

email: roberto.bernasconiarc@libero.it

PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
283/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CARONNO PERTUSELLA VIA PIO XI 60, della superficie commerciale di 175,45 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Appartamento quadrilocale con doppio bagno al piano primo in contesto condominiale privo di ascensore con annessi: sottotetto non abitabile al piano secondo, cantina e box al piano interrato (quest'ultimo descritto al corpo B). L'appartamento è accessibile dal piano terra esterno, direttamente da area pubblica, mediante portoncino e scala interna ad uso esclusivo a due unità immobiliari facenti parte del condominio Pieve, una oggetto della procedura e una estranea; dalla stessa scala comune si accede al livello del sottotetto in cui è presente un ampio locale non abitabile (ad uso ripostiglio) e al piano interrato in cui si localizza la cantina e da cui si accede mediante porta metallica al corsello box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1, ha un'altezza interna di 279 (appartamento). Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1978 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA PIO XI, 60, piano: 1-2-S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: dell'appartamento e del sottotetto (identificati nella medesima scheda catastale): NORD-EST unità di terzi; SUD-OVEST unità di terzi, vano scale e parti comuni al PT ; SUD-OVEST parti comuni al PT (lato ingresso); NORD-OVEST parti comuni al PT - della cantina : NORD: altra u.i. (cantina); EST: altra u.i.; SUD: vano scala; OVEST: corridoio in comune.

\* [REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]  
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

**B** box singolo a CARONNO PERTUSELLA VIA PIO XI 60, della superficie commerciale di 27,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Box al piano interrato accessibile da rampa e corsello condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1978 sub. 53 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria C/6, classe



8, consistenza 27 mq, rendita 79,48 Euro, indirizzo catacale: CARONNO PERTUSELLA, VIA PIO XI, 60, piano: interrato, intestato a [REDACTED]

Coerenze: NORD: corsello box comune - EST: altra u.i. (box) - SUD: vano scale - OVEST: altra u.i. (box)

\* [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	202,45 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:	€. 221.740,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 221.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 199.500,00
Data della valutazione:	16/12/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

In data 10/10/2024 è stato eseguito il primo accesso all'immobile ma non è stato possibile accedervi; in accordo con la proprietà e con il custode giudiziario (IVG) è stato eseguito un secondo accesso in data 17/10/2024 in cui è stato possibile visionare tutti i locali; nella circostanza la proprietà si è dimostrata disponibile e collaborativa.

## 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** attiva, iscritta il 27/07/2009 a MILANO2 ai nn. 95536/20303, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A., contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 120.000.

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 24/04/2012 a MILANO2 ai nn. 41535/6858, a favore di CASSA DI RISPARMIO DI PARMA E PIACENZA S.p.A., contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 52.500.

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 23/10/2017 a MILANO2 ai nn. 127030/23546, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro [REDACTED].

Importo ipoteca: 63.830,46.

La formalità è riferita solamente a quota 1/2 nuda proprietà.

Si precisa che nel certificato notarile in atti datato 11/09/2024 l'ipoteca risulta attiva, mentre a seguito di ispezione ipotecaria di aggiornamento del 16/12/2024 risulta presente la seguente annotazione n.16459 del 26/11/2024 (CANCELLAZIONE TOTALE)

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 01/02/2023 a firma di UFF. GIUDIZIARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 341/2023 di repertorio, iscritta il 31/01/2024 a MILANO2 ai nn. 11616/1943, a favore di CONDOMINIO PIEVE (CARONNO PERTUSELLA), contro [REDACTED].

[REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 12.765,98.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 13/08/2024 a firma di UFF. GIUDIZIARIO DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5721 di repertorio, trascritta il 06/09/2024 a MILANO2 ai nn. 117381/83570, a favore di CONDOMINIO PIEVE, contro [REDACTED], derivante da verbale di pignoramento immobili

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:

€. 2.400,00





commc 2 NTA

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rilevano modifiche interne rispetto alla pratica edilizia autorizzata, in particolare per l'appartamento : 1) è stato eseguito un locale ripostiglio limitrofo alla cucina 2) è stato demolito il disimpegno della cucina che risulta in diretto collegamento con il soggiorno 3) sono presenti muretti interni nel locale soggiorno 4) si rilevano variazioni dimensionali interne dei locali dovuti a differenti posizioni delle tramezzature. Relativamente al sottotetto (locale non abitabile) si rileva: 5) realizzazione di contropareti coibentate in cartongesso (su pareti e falde) con modifica delle dimensioni interne. 6) realizzazione di vano (in prossimità della porta di ingresso) in pareti di cartongesso e demolizione parziale della soletta presumibilmente per inserimento nuova scala di collegamento tra sottotetto e abitazione (opera non realizzata) 7) predisposizione di impianti elettrico e idrico-sanitari Le suddette opere al piano sottotetto dovranno essere rimosse e dovrà essere ripristinata e chiusa la forometria a solaio (con oneri a carico dell'acquirente, rientranti nel deprezzamento forfettario del 10% della stima immobiliare)

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

Costi di regolarizzazione:

- attività professionale per pratica sanatoria e sanzioni comunali : €.3.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche nella distribuzione interna dell'appartamento e del piano sottotetto

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento scheda catastale a seguito di pratica edilizia in sanatoria (separazione attuale scheda in tre unità immobiliari -appartamento-cantina-sottotetto, come da normativa catastale vigente): €.1.800,00

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di certificazioni impiantistiche (elettrico, idrico/sanitario, riscaldamento, gas metano)

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

Si avvisa l'acquirente che l'immobile viene venduto in assenza di certificazioni impiantistiche e che sarà a suo carico l'eventuale modifica/adeguamento normativo degli impianti finalizzato all'ottenimento delle relative certificazioni/dichiarazioni di conformità. Allo stato della presente



relazione non è possibile definire il costo dell'adeguamento in quanto dipendente dagli esiti tecnici delle verifiche da parte di tecnici abilitati; la valutazione dell'immobile sconta una riduzione del prezzo per vendita in assenza di certificazioni impiantistiche.

BENI IN CARONNO PERTUSELLA VIA PIO XI 60

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARONNO PERTUSELLA VIA PIO XI 60, della superficie commerciale di **175,45 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Appartamento quadrilocale con doppio bagno al piano primo in contesto condominiale privo di ascensore con annessi: sottotetto non abitabile al piano secondo, cantina e box al piano interrato (quest'ultimo descritto al corpo B). L'appartamento è accessibile dal piano terra esterno, direttamente da area pubblica, mediante portoncino e scala interna ad uso esclusivo a due unità immobiliari facenti parte del condominio Pieve, una oggetto della procedura e una estranea; dalla stessa scala comune si accede al livello del sottotetto in cui è presente un ampio locale non abitabile (ad uso ripostiglio) e al piano interrato in cui si localizza la cantina e da cui si accede mediante porta metallica al corsello box.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2-S1, ha un'altezza interna di 279 (appartamento). Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1978 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 619,75 Euro, indirizzo catastale: VIA PAPA PIO XI, 60, piano: 1-2-S1, intestato a [REDACTED]

Coerenze: dell'appartamento e del sottotetto (identificati nella medesima scheda catastale):  
 NORD-EST unità di terzi; SUD-OVEST unità di terzi, vano scale e parti comuni al PT ;  
 SUD-OVEST parti comuni al PT (lato ingresso); NORD-OVEST parti comuni al PT - della  
 cantina : NORD: altra u.i. (cantina); EST: altra u.i.; SUD: vano scala; OVEST: corridoio in  
 comune.

[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1982.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



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

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento al piano primo è composto da (dimensioni, circa in cm):

- ingresso/soggiorno (720/607 x 578)
- cucina (387 x 343/277)
- prima camera (341 x 348)
- seconda camera (341 x 441)
- terza camera (406 x 273)
- bagno 1 (160 x 290)
- bagno 2 (95 x 290)
- ripostiglio (105 x 143)
- balcone lato ingresso (~19 mq)
- balcone lato ferrovia (~9 mq)
- sottotetto al piano secondo (1320 x 767)+(270 x 350)
- cantina (~3 mq)

RELATIVAMENTE ALLE FINITURE DELL'APPARTAMENTO: pavimento in piastrelle di ceramica, murature e plafoni intonacati e tinteggiati, l'angolo cottura e i due bagni presentano rivestimenti in piastrelle di ceramica, il tutto come meglio rappresentato nel rilievo fotografico (allegato AL2). Riscaldamento autonomo con caldaia risc/acs posizionata nel locale cucina e termosifoni a parete. Serramenti a doppio vetro con persiane in alluminio. Si rileva all'interno dell'abitazione la presenza di ponti termici nel nodo tra soffitto e parete (nei bagni, nel soggiorno) con formazione di muffe; alcuni serramenti presentano problemi di apertura; all'intradosso del balcone (lato ingresso) si rilevano patologie edilizie (sbollature e distacchi di intonaco) per infiltrazione di acqua meteorica. Si rileva la presenza di un impianto di condizionamento tipo split dichiarato dalla proprietà non funzionante. I due bagni risultano completi di sanitari rispettivamente con vasca e doccia. Complessivamente l'immobile si valuta internamente in sufficiente stato manutentivo nonostante l'obsolescenza delle finiture e la presenza di limitate patologie edilizie (con necessità di manutenzione ordinaria).

RELATIVAMENTE AL SOTTOTETTO: si configura come unico ambiente al piano secondo (sottotetto) non collegato all'abitazione e accessibile da scala comune, con altezze nette interne variabili da circa 65 cm (alla radice della falda) a circa 277 cm in sommità, provvisto di n.4 lucernari tipo ad apertura manuale; si rilevano evidenti macchie di infiltrazione acqua meteorica in prossimità dei lucernari; pavimentazione al rustico in cemento; si rilevano opere interne eseguite dalla proprietà in assenza di autorizzazioni edilizie e più in dettaglio:

- primo) le pareti e i plafoni (a falde inclinate) presentano contropareti in cartongesso (non tinteggiate) e coibentate con pannelli in lana minerale per quanto riferito dalla proprietà.
- secondo) in prossimità dell'ingresso è stato realizzato un piccolo vano con pareti in cartongesso ed è stato demolito parte del solaio nell'intento di realizzare un varco orizzontale per posizionare una scala interna di collegamento con l'appartamento al piano



primo (opera non realizzata); si evidenzia la necessità di ripristinare la demolizione su solaio eseguita in assenza di autorizzazione.

- terzo) è stata eseguita la predisposizione impiantistica per l'impianto elettrico e idrico sanitario ma le opere non sono state concluse.

RELATIVAMENTE ALLA CANTINA: locale di dimensioni circa 3 mq e altezza circa 313 cm provvisto di porta metallica; in fase di sopralluogo il locale è risultato saturo di oggetti, senza possibilità di accesso; è stato comunque possibile rilevarne le dimensioni interne.

L'immobile è parte di un complesso condominiale che si valuta esternamente in sufficiente/discreto stato manutentivo; si evidenzia che le parti esterne risultano ad uso pubblico ma di gestione condominiale in assenza di recinzione.

Si allega documento di compravendita AL3 da cui si riporta quanto segue: " 5.3) Deve ritenersi di uso esclusivo dell'appartamento in oggetto il terreno antistante, a parte dell'area comune al mappale 1978, individuato dalla poligonale A-B-I-L-A nella planimetria allegata, salvo i diritti di passo a favore del terreno come sopra in uso all'appartamento al sub.15. Il titolare di tale uso dovrà provvedere alla manutenzione del terreno stesso, con obbligo di mantenerlo a verde, libero da costruzioni di qualsiasi genere ed in modo adeguato al decoro dell'intero complesso, il tutto nell'interesse dell'intero condominio."

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitabili	124,00	x	100 %	=	124,00
Sottotetto non abitabile (non collegato all'abitazione)	124,00	x	35 %	=	43,40
Balconi	28,00	x	25 %	=	7,00
Cantina	3,00	x	35 %	=	1,05
<b>Totale:</b>	<b>279,00</b>				<b>175,45</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): Caronno P. - centro urbano zona B1 - dati riferiti al primo semestre 2024 per abitazioni civili - stato normale: range 1100 - 1500 €/mq (media 1300)
- Parametri BORSINOIMMOBILIARE.IT - Caronno P. Via Pio XI, abitazioni in fascia media (stato normale): range 1067-1424 €/mq (media 1245)

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione



e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo dell'appartamento (sufficiente), al contesto di appartenenza (condominio in discreto stato manutentivo in prossimità della stazione ferroviaria di Caronno P. - linea FNME Milano-Saronno) lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 1.200. Si indica in € 150.250 il prezzo di vendita dell'unità immobiliare indicato nell'ultimo atto di compravendita 2003

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 175,45 x 1.200,00 = **210.540,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 210.540,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 210.540,00**

BENI IN CARONNO PERTUSELLA VIA PIO XI 60

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a CARONNO PERTUSELLA VIA PIO XI 60, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )
- 1/2 di piena proprietà ( [REDACTED] )

Box al piano interrato accessibile da rampa e corsello condominiale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1978 sub. 53 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria C/6, classe 8, consistenza 27 mq, rendita 79,48 Euro, indirizzo catastale: CARONNO PERTUSELLA, VIA PIO XI, 60, piano: interrato, intestato a [REDACTED]

Coerenze: **NORD**: corsello box comune - **EST**: altra u.i. (box) - **SUD**: vano scale - **OVEST**: altra u.i. (box)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si precisa che non è stato possibile visionare internamento il box in quanto la proprietà ha dichiarato di averne perso le chiavi; è stato accertata la presenza del box e la corrispondenza con la posizione indicata nella relativa scheda catastale.

## CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	27,00	x	100 %	=	27,00
<b>Totale:</b>	<b>27,00</b>				<b>27,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse indicate al medesimo paragrafo del corpo A

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): Caronno P. - centro urbano zona B1 - dati riferiti al primo semestre 2024 per boxi - stato normale: range 760 - 810 €/mq (media 785)
- Parametri BORSINOIMMOBILIARE.IT - Caronno P. Via Pio XI, box: range 599 - 687 €/mq (media 643)

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo delle parti visionate, del contesto di appartenenza, della consistenza catastale. lo scrivente valuta congruo il valore a corpo di € 16.000.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 16.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 16.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato).



Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it

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	175,45	0,00	210.540,00	210.540,00
B	box singolo	27,00	0,00	16.000,00	16.000,00
				<b>226.540,00 €</b>	<b>226.540,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'immobile non risulta suddivisibile in quanto unità minima residenziale con box di pertinenza. Relativamente al locale sottotetto in relazione alle frammistioni impiantistiche con l'appartamento si valuta che non possa essere scorporato dal lotto di vendita.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 221.740,00**

**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: **€. 221.740,00**

Ulteriore riduzione del valore del **10%** 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): **€. 22.174,00**

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: **€. 66,00**



**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 199.500,00**

data 16/12/2024

il tecnico incaricato  
Arch Roberto Bernasconi

