



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

345/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO LEONARDO BOX

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:
G.I.V.G. Srl Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonio Ciavarella

CF: CVRNTN65D26I819L
con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA MAZZINI 2
telefono: 0331253398
email: studiociavarellamigliavacca@gmail.com
PEC: antonio.ciavarella@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
345/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

box doppio a SARONNO via Leonardo Da Vinci 42, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 del solo diritto di proprietà superficaria (***** DATO OSCURATO *****).

Autorimessa al secondo piano interrato collocata all'interno di un grosso complesso residenziale edificato nella zona semiperiferica del Comune di Saronno.

Il corpo autorimesse è composto da due piani interrati, costituisce un condominio a se stante rispetto al grosso complesso edilizio di cui ne fanno parte, che comprende oltre ai due piani interrati anche due palazzine a otto piani fuori terra con la piastra commerciale a pianterreno di collegamento.

L'unità oggetto di perizia è un'autorimessa di dimensioni abbastanza ampie da consentire il parcheggio di due auto in lunghezza. L'accesso avviene da rampa che collega il parcheggio di uso pubblico ai piani inferiori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 sotterraneo , ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 499 sub. 270 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita 102,46 Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo Da Vinci n. 42, piano: S2, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
Coerenze: da nord e est vano scala e corsello comune al sub 6, a sud altra unità al sub 269 e vano scala comune al sub 6 a ovest corsello al sub 6 e terrapieno

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	33,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.700,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.700,00
Data della valutazione:	10/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Si precisa che al sopralluogo all'immobile il soggetto esecutato non si è presentato, il CTU unitamente al Custode Giudiziaro incaricato però hanno potuto svolgere le proprie verifiche in quanto il portone di accesso è risultato aperto.

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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/10/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5857 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO

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:	€. 315,90
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 1.692,05
Millesimi condominiali:	7,29

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che il box auto in perizia fa parte di un condominio denominato "Condominio Leonardo Box" che comprende solo i box auto interrati e non il complesso residenziale fuori terra.

L'amministratore precisa che è stato deliberato un esercizio straordinario per adeguamento dei box alle norme dei VVF per un importo di € 1436,83 (rate tutte scadeute e insolte). Negli ultimi due anni le rate condominiali scadute e non pagate ammontano a € 1183,25 per ratei straordinari e € 508,80 per ratei ordinari.

L'amministratore comunica che il Condominio è costituito in due procedure esecutive: la prima che

coinvolge l'immobile oggetto della presente perizia, la seconda nei confronti di altra unità immobiliare del condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 15/02/1990), con atto stipulato il 15/02/1990 a firma di Notaio Michele Chiambretti ai nn. 106647/11593 di repertorio, registrato il 16/03/1990 a Saronno ai nn. 303, trascritto il 14/03/1990 a Milano 2 ai nn. 23136/17250.

Il titolo è riferito solamente a proprietà del suolo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/2008), con atto stipulato il 12/12/2008 a firma di Notaio Carlo Munafò ai nn. 16394/7176 di repertorio, registrato il 15/12/2008 a Saronno ai nn. 6533 S 1T.

Il titolo è riferito solamente a proprietà superficiaria

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 22/06/2000 fino al 12/12/2008), con atto stipulato il 22/06/2000 a firma di Notaio Michele Chiambretti ai nn. 173447/27291 di repertorio, registrato il 06/06/2000 a Saronno ai nn. 160 2V, trascritto il 30/06/2000 a Milano 2 ai nn. 63216/42824.

Il titolo è riferito solamente a proprietà superficiaria.

Secondo i disposti della convenzione stipulata con atto Notaio Chiambretti n. 106647/11593 del 15/02/1990 il diritto di proprietà superficiaria trasferito ha durata pari a 99 anni (eventualmente prorogabile di altri 99); ad oggi rimangono ancora 65 anni essendo già trascorsi 34 anni .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 18/90, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO PER EDILIZIA CONVENZIONATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE, PIASTRA COMMERCIALE COMPRESO BOX DI PERTINENZA E A DISPOSIZIONE, presentata il 09/03/1990 con il n. 558 di protocollo, rilasciata il 21/08/1990 con il n. 18/1990 di protocollo.

Dalla documentazione in atti non risulta essere rilasciata l'agibilità del piano - 2 interrato in cui l'autorimessa oggetto di esecuzione immobiliare fa parte.

CONCESSIONE IN SANATORIA EX ART. 13 L. 47/85 **N. 18/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO PER EDILIZIA CONVENZIONATA IN DIRITTO DI SUPERFICIE, PIASTRA COMMERCIALE COMPRESO BOX DI PERTINENZA E A DISPOSIZIONE, presentata il 25/02/1993 con il n. 6401 di protocollo, rilasciata il 08/07/1993 con il n. 18/1990 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

Il titolo è riferito solamente a al secondo piano interrato che nel titolo originario non era stato autorizzato, nonchè modifiche di sagoma e dimensioni degli edifici.

Dalla documentazione in atti non risulta essere rilasciata l'agibilità del piano - 2 interrato in cui l'autorimessa oggetto di esecuzione immobiliare fa parte.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di CC n. 27 del 15/06/2013, l'immobile ricade in zona tessuto urbano consolidato . Norme tecniche di attuazione ed indici: parametri ed indici = artt. 3 e 4 delle NdP Rc 40% If 0,40 mq/mq H max 20,00 ml - H min 3,00 ml . Il titolo è riferito solamente al Trattandosi di autorimessa di cui si il Comune ha il diritto di superficie non risulta prevedibile una possibile trasformazione o ampliamento dell'esistente salvo dover procedere con nuova convenzione urbanistica

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le misure in larghezza rilevate differiscono di alcuni centimetri rispetto alle misure in progetto approvate. La differenza rientra nella tolleranza costruttiva del 2% dettata dall'art. 34/bis del DPR 380/01 smi (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

L'immobile risulta **conforme**. Tempi necessari per la regolarizzazione: nessuno

Questa situazione è riferita solamente a autorimessa oggetto di procedura esecutiva.

Si precisa che la verifica di conformità edilizia viene riferita alla sola porzione immobiliare oggetto di procedura esecutiva, e non a tutto il compendio immobiliare (comprese le parti comuni) a cui si riferisce il titolo abilitativo che ha autorizzato la costruzione di due palazzi più piastra commerciale e due piani interrati di autorimesse

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta .

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: nella pratica edilizia manca la certificazione di conformità degli impianti antincendio e non è stato possibile reperire il Certificato di Prevenzione Incendi del 2° piano interrato

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

Costi di regolarizzazione:

- imprevisti per ulteriori opere al momento del rilascio del CPI: € 100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi.

Si è appreso dall'amministratore del Condominio che sono stati deliberati circa € 197.0000 per l'adeguamento antincendio per l'ottenimento del CPI, e i lavori sono già in corso. Si quantifica prudenzialmente una spesa solo per imprevisti di lieve entità che potrebbero emergere al momento del sopralluogo dei VVF per il rilascio del certificato, in quanto il progetto redatto da tecnico specialista e le opere previste hanno già avuto il benestare dal comando dei Vigili del Fuoco di

competenza

BENI IN SARONNO VIA LEONARDO DA VINCI 42

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

box doppio a SARONNO via Leonardo Da Vinci 42, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 del solo diritto di proprietà superficaria (*** DATO OSCURATO ***).

Autorimessa al secondo piano interrato collocata all'interno di un grosso complesso residenziale edificato nella zona semiperiferica del Comune di Saronno.

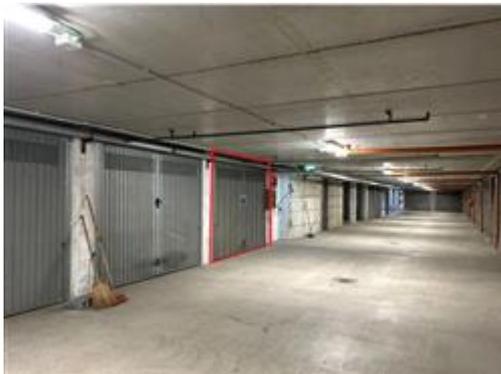
Il corpo autorimesse è composto da due piani interrati, costituisce un condominio a se stante rispetto al grosso complesso edilizio di cui ne fanno parte, che comprende oltre ai due piani interrati anche due palazzine a otto piani fuori terra con la piastra commerciale a pianterreno di collegamento.

L'unità oggetto di perizia è un'autorimessa di dimensioni abbastanza ampie da consentire il parcheggio di due auto in lunghezza. L'accesso avviene da rampa che collega il parcheggio di uso pubblico ai piani inferiori.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 sotterraneo , ha un'altezza interna di 2.40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 499 sub. 270 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 6, consistenza 31 mq, rendita 102,46 Euro, indirizzo catastale: Via Leonardo Da Vinci n. 42, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: da nord e est vano scala e corsello comune al sub 6, a sud altra unità al sub 269 e vano scala comune al sub 6 a ovest corsello al sub 6 e terrapieno

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 8 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.



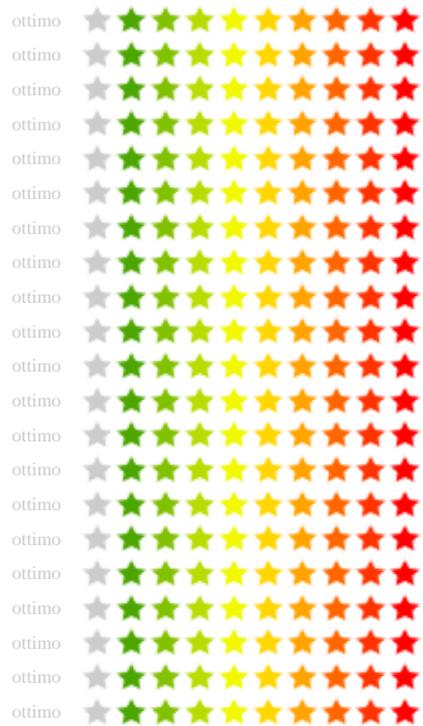


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da tennis
- centro commerciale
- campo da calcio
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- palazzetto dello sport
- piscina
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media superiore
- spazi verde



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 20 km
- autobus distante 50 mt
- autostrada distante 3 km
- ferrovia distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un box autorimessa facente parte di un grosso complesso immobiliare composto da due palazine di sette piani oltre a pianterreno che funge da piastra di collegamento al di sotto dei quali sono stati ricavati due piani interrati adibiti principalmente ad autorimesse.

La struttura portante è in cemento armato, i pavimenti interni sono di tipo industriale in cemento con spolvero al quarzo. Una rampa elicoidale a doppia corsia collega il pianterreno con i piani interrati adibiti ad autorimesse. L'ingresso dalla rampa principale avviene per mezzo di cancello scorrevole automatizzato.

La porta d'ingresso all'autorimessa è in lamiera d'acciaio basculante ad apertura manuale. Le pareti dell'autorimessa sono in cemento armato a vista il solaio di copertura è in predalles, nella'utorimessa è presente un impianto elettrico per l'illuminazione di tipo a vista.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : a anta singola scorrevole realizzato in ferro con apertura automatizzata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : basculante realizzato in lamiera di acciaio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antincendio</i> : a sprikler conformità: non conforme. sono in corso lavori per ottenimento conformità impianti e CPI Vigili del Fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : con cavi a vista , la tensione è di 220V-380V conformità: non rilevabile. sono in corso lavori di adeguamento per ottenimento conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

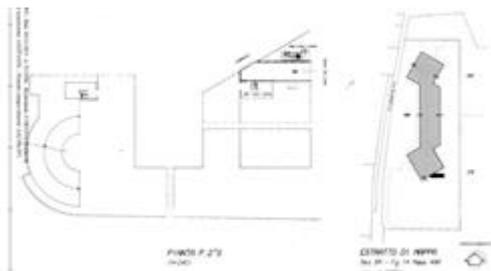
<i>copertura</i> : copertura piana costruita in cemento armato. riferito al solaio di copertura del primo piano sotterraneo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne</i> : a rampe parallele costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
autorimessa	33,00	x	100 %	=	33,00
Totale:	33,00				33,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: autorimessa ubicata nello stesso complesso allo stesso piano

Indirizzo: Via Leonardo da Vinci n. 42

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 24

Prezzo richiesto: 22.000,00 pari a 916,67 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 18.700,00 pari a 779,17 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: autorimessa

Indirizzo: via Gaudenzio Ferrari

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 22

Prezzo richiesto: 17.000,00 pari a 772,73 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 14.450,00 pari a 656,82 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: box auto

Indirizzo: P.zza De Gasperi

Superfici principali e secondarie:

Superfici accessorie: 23

Prezzo richiesto: 24.000,00 pari a 1.043,48 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 20.400,00 pari a 886,96 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 750,00

Valore massimo: 1.100,00

Camera Commercio Varese

Valore minimo: 14.000,00

Valore massimo: 16.000,00

Note: Prezzo corrispondente a box singoli di circa 17 mq corrispondente a €/mq 820- 940

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione. Sono state acquisite ed esaminate le caratteristiche urbanistiche della zona e la qualità servizi. Nella valutazione è stato adottato il criterio del più probabile valore venale ottenuto attraverso un attento esame e comparazione dei valori di mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, con rilevazione di prezzi storici certi e recenti in numero sufficientemente da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione il valore dell'edificio oggetto di perizia. Il valore di raffronto sarà rappresentato dal più attendibile "valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda" mediamente espresso dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

Il CTU ha svolto una ricerca sul territorio per aver conferma dei prezzi medi delle autorimesse con caratteristiche simili a quella in perizia. Le indagini di dettaglio hanno portato a rilevare che nello stesso complesso in tempi recenti sono già state compravendute alcune unità simili nonchè è in vendita altra autorimessa allo stesso piano di simili dimensioni.

Sia le contrattazioni sul libero mercato di immobili simili, sia le rilevazioni delle compravendite eseguite hanno portato a determinare che l'attuale prezzo per autorimesse si attesta mediamente intorno ai **€/mq 7/800** valori in linea con i dati espressi dalle banche dati statistiche dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (zona D1-€/mq 750/1100) e della CCIAA di Varese (€/mq 820-940) per box in stato conservativo normale.

L'immobile essendo posseduto solamente il diritto di superficie la detreminazione del valore venale deve tener conto dei disposti di cui la Convenzione Urbanistica con il Comune di Saronno stipulata il 15/02/21990 a rogito Noatio Chiambretti rep. 106647/11593, che porta a stimare il valore in €/mq 600

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 600,00 = **19.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 19.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 19.800,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare..).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Saronno, agenzie: Saronno, osservatori del mercato immobiliare OMI a cura dell'Agenzia delle Entrate - CCIAA provincia di Varese, ed inoltre: siti internet specializzati in compravendite 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	box doppio	33,00	0,00	19.800,00	19.800,00
				19.800,00 €	19.800,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.700,00**

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 **€. 19.700,00**

di diritto in cui si trova:

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: **€. 19.700,00**

data 10/04/2024

il tecnico incaricato
Antonio Ciavarella