

PASSARELLA GIAN LUCA

VIA PO, 98

20032 - CORMANO (MI)

Partita IVA: 04360040150

Codice fiscale: PSSGLC56E27D5900

Telefono: 026150000

e-mail: studiotecnicopassarella@gmail.com

PEC: gian.luca.passarella@geopec.it

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

Tribunale di MILANO

procedura n. 778/2020

Debitore: Dati Oscurati e Dati Oscurati

Giudice: Dott. Maria Gabriella Mennuni

Bollate, 28 settembre 2021

Geometra GIAN LUCA PASSARELLA

Firmato Da: PASSARELLA GIAN LUCA Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 4f37072cd157fc8b937fb964b0ab64f5



INDICE

1. PREMESSE	1
1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente	1
2. QUESITO PER IL CTU	1
3. VALUTAZIONE LOTTI	2
3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA	2
3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE	4
3.3 SOPRALLUOGHI	4
3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE	4
3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI	4
3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE	4
3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'	5
3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE	6
3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'	7
3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI	7
3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO	9
4. ALLEGATI	9



1. PREMESSE

1.1 Nomina ed accertamenti richiesti al Consulente

In data 7 novembre 2020, il sottoscritto **Geometra GIAN LUCA PASSARELLA**, con studio in Bollate (MI), VIA GALVANI n. 14, iscritto all'Albo Professionale dei Geometri e Geometri Laureati della Provincia di al n. 6627, assicurato con la compagnia GENERALI, polizza n. 283388297, con scadenza in data 31/12/2021, a seguito di nomina accettata in data 10 novembre 2020 attraverso il deposito - con modalità telematica - del relativo atto di accettazione e della dichiarazione di giuramento, veniva incaricato di redigere perizia di stima degli immobili siti in Comune di Ossona (MI) ed esperiti gli opportuni accertamenti, è in grado di relazionare quanto segue.

2. QUESITO PER IL CTU

L'esperto provvede alla redazione della relazione di stima dalla quale devono risultare:

- 1) l'identificazione del bene, comprensiva dei confini e dei dati catastali;
- 2) una sommaria descrizione del bene;
- 3) lo stato di possesso del bene, con l'indicazione, se occupato da terzi, del titolo in base al quale è occupato, con particolare riferimento alla esistenza di contratti registrati in data antecedente al pignoramento;
- 4) l'esistenza di formalità, vincoli o oneri, anche di natura condominiale, gravanti sul bene, che resteranno a carico dell'acquirente, ivi compresi i vincoli derivanti da contratti incidenti sulla attitudine edificatoria dello stesso o i vincoli connessi con il suo carattere storico-artistico;
- 5) l'esistenza di formalità, vincoli e oneri, anche di natura condominiale, che saranno cancellati o che comunque risulteranno non opponibili all'acquirente;
- 6) la verifica della regolarità edilizia e urbanistica del bene nonché l'esistenza della dichiarazione di agibilità dello stesso previa acquisizione o aggiornamento del certificato di destinazione urbanistica previsto dalla vigente normativa;
- 7) in caso di opere abusive, il controllo della possibilità di sanatoria ai sensi dell'articolo 36 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380 e gli eventuali costi della stessa; altrimenti, la verifica sull'eventuale presentazione di istanze di condono, indicando il soggetto istante e la normativa in forza della quale l'istanza sia stata presentata, lo stato del procedimento, i costi per il conseguimento del titolo in sanatoria e le eventuali oblazioni già corrisposte o da corrispondere; in ogni altro caso, la verifica, ai fini della istanza di condono che l'aggiudicatario possa eventualmente presentare, che gli immobili pignorati si trovino nelle condizioni previste dall'articolo 40, sesto comma, della legge 28 febbraio 1985, n. 47 ovvero dall'articolo 46, comma 5 del decreto del Presidente della Repubblica 6 giugno 2001, n. 380, specificando il costo per il conseguimento del titolo in sanatoria;
- 8) la verifica che i beni pignorati siano gravati da censo, livello o uso civico e se vi sia stata affrancazione da tali pesi, ovvero che il diritto sul bene del debitore pignorato sia di proprietà ovvero derivante da alcuno dei suddetti titoli;
- 9) l'informazione sull'importo annuo delle spese fisse di gestione o di manutenzione, su eventuali spese straordinarie già deliberate anche se il relativo debito non sia ancora scaduto, su eventuali spese condominiali non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data della perizia, sul corso di eventuali procedimenti giudiziari relativi al bene pignorato.

L'esperto, prima di ogni attività, controlla la completezza dei documenti di cui all'articolo 567, secondo comma, del codice, segnalando immediatamente al giudice quelli mancanti o inidonei.

L'esperto, terminata la relazione, ne invia copia ai creditori procedenti o intervenuti e al debitore, anche se non costituito, almeno trenta giorni prima dell'udienza fissata ai sensi dell'articolo 569 del codice, a mezzo posta elettronica certificata ovvero, quando ciò non è possibile, a mezzo telefax o a mezzo posta ordinaria.

Le parti possono depositare all'udienza note alla relazione purché abbiano provveduto, almeno quindici giorni prima, ad inviare le predette note al perito, secondo le modalità fissate al terzo comma; in tale caso l'esperto interviene all'udienza per rendere i chiarimenti.



3. VALUTAZIONE LOTTI

LOTTO 1

Descrizione dell'edificio

Abitazione - Complesso edificato negli anni 1972/1975 costituito da più corpi di fabbrica, il principale prospetta su via Leopardi (già via Patrioti) con andamento sud nord e presenta un porticato ove sono allocati 7 negozi. Lo stesso si eleva su 4 piani f.t. oltre al piano seminterrato con destinazione accessori alla residenza ed ai negozi. Altro fabbricato è posto in arretrato rispetto alla Via Leopardi ortogonalmente a questa sempre con la medesima dimensione di spiccato. Sono inoltre presenti due corpi di un iano f.t. a destinazione box sotto la quota stradale. Si segnala che la Via Leopardi attraversa il fabbricato principale con asse viario, anche carraio, ortogonalmente.

Zona di ubicazione dell'edificio

Zona centralissima posta nelle immediate vicinanze della piazza comunale, sede posta nella villa Litta Modignani, l'antica cappella ed il centro consolidato, tutto ciò confermato dalle previsioni urbanistiche che individuano la zona quale TUC tessuto urbano art. 32 NTA - Tessuto d'interesse storico artistico ed architettonico, soggetto a risanamento conservativo.

Stato di conservazione e manutenzione

Discrete nelle parti comune esterne ove si rileva la necessità di interventi sulle porzioni verticali, gronda e parapetti balconi e nelle tinteggiature. Buone le condizioni del vano scala, dell'ascensore e degli impianti ben mantenute ed ordinate.

Impianti tecnologici dell'edificio

Riscaldamento centralizzato, antenna ed impianti ascensore.

Finiture dell'edificio

Discrete anche in riferimento al periodo dell'edificazione anno 1975

Parti comuni dell'edificio

Vano scala e cortile: il vano scala presenta pavimentazioni e lapidee sul tono del grigio, portone di ingresso in alluminio naturale e vetri. Pareti e parapetti verniciate in ferro.
Complessivamente discrete.

Descrizione dell'edificio

BOX - Porzione di sedime costruito da ampia area carraia con insistente sul lato di sud, fabbricato costituito da box.

Zona di ubicazione dell'edificio

Centrale, praticamente attigua alla sede comunale.

Stato di conservazione e manutenzione

Sufficiente

Impianti tecnologici dell'edificio

Nulla

Finiture dell'edificio

Sufficienti per la destinazione d'uso

Parti comuni dell'edificio

Piazzale di circolazione manovra ed accesso



3.1 IDENTIFICAZIONE DEI BENI OGGETTO DI VENDITA

Immobile 1

Appartamento sito in Comune di Ossona (MI), VIA G. LEOPARDI n. 32, piano 2/S1, censito al foglio 3, particella 679 sub. 753, cat. A/3, rendita € 402,84.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

Descrizione dell'immobile e confini: Abitazione civile posta al secondo piano (3 f.t.) dello stabile condominiale di Via G. Leopardi 32 composta da ingresso, soggiorno e cucina fronteggianti, disimpegno notte con bagno due camere e studio oltre ripostiglio; sono inoltre fruibili al piano tre balconi con affaccio est ed ovest. Al piano sotto-strada primo è presente cantina di buona dimensione sottostante il fabbricato principale.

CONFINI Appartamento da nord in senso orario: vano scala comune, da cui si accede ed altra unità, Via G. Leopardi (ex Via Patrioti) immobile al mappale 291 e cortile dello stesso, cortile comune.

CONFINI Cantina da nord in senso orario: unità di terzi, Via G. Leopardi, altra unità e corridoio comune da cui si accede.

Stato di conservazione e manutenzione: Appartamento completato nell'anno 1975 con buone caratteristiche edilizie, allo stato risulta ben tenuto. La dimensione è ampia e la presenza di ben tre balconi lo rende ancor più funzionale. Complessivamente le condizioni sono discrete e del tutto fruibili.

Impianti tecnologici: - Impianto di riscaldamento centralizzato e radiatori in ghisa.

- Acqua sanitaria da scaldabagno a gas posto in cucina.

- Impianto elettrico sottotraccia con differenziale, placche di più recente collocazione.

- Impianto gas di rete con tubazione di adduzione in cucina.

- Impianto idrico sottotraccia, rubinetterie cromate e sanitari in "vetrochina" complessivamente nr. 5 attacchi in bagno, compreso lavatrice oltre al lavello in cucina e asciugatrice nel ripostiglio.

- Impianto di climatizzazione con compressore posto all'esterno e split interni.

L'immobile è dotato di impianto antenna condominiale e di tipo privato per l'impianto satellitare, antenna posta sul balcone.

Non è stata rilevata idonea cappa aspirante e di tutti gli impianti non si è verificata la conformità.

Finiture: L'unità presenta tipiche finiture di buon livello previste per immobili di buona qualità degli anni '70/80. Troviamo pertanto pavimentazione per la zona giorno in lapideo a lastre per tutta la zona giorno ed i disimpegni oltre che il ripostiglio e lo studio, con marmo chiaro con venatura a correre, pavimentazioni ceramiche (15*15) per il bagno e la cucina, identico formato per i rivestimenti, mentre le originarie due camere sono pavimentate con parquet 2*10 posato a piastrella 10*10.

I serramenti sono in legno douglas 5,5 cm. con vetri ordinari e protetti da avvolgibili in pvc.

Le pavimentazioni dei balconi sono in gres rosso 7.5*15 cm.

Le porte sono tamburate specchiate tranne quella dello studio di più recente installazione, porta di accesso di sicurezza anch'essa di più recente installazione.

L'unità è in buone condizioni manutentive anche se le finiture sono ormai cinquantennali e quindi con caratteristiche ormai desuete, soprattutto nelle caratteristiche di trasmittanza termica, serramenti e pareti, e nella vetusta degli impianti sottotraccia, in particolare impianto idrico sanitario che certamente necessitano di interventi a breve.

Complessivamente quindi l'abitazione è ben tenuta ma con necessità di verifica degli impianti, anche con interventi sostitutivi per serramenti esterni, bagno e cucina.

Immobile 2

Garage sito in Comune di Ossona (MI), VIA G. LEOPARDI n. 32, censito al foglio 3, particella 679 sub. 754, cat. C/6, rendita € 25,00.

Quote di proprietà: DATI OSCURATI.

Descrizione dell'immobile e confini: Box al piano catastale S1 posto in continuità con il fabbricato residenziale di Via G. Leopardi 32, ma da questo separato e con ingresso autonomo da cancello carraio posto sulla Via G. Leopardi.

Coerenze da nord in senso orario: cortile comune da cui si accede, altra unità a box, particella 241, altra unità box.

Stato di conservazione e manutenzione: Condizioni sufficienti, copertura piana, apertura in metallo verniciato a



bascula
Impianti tecnologici: nulla da rilevare
Finiture: Sufficienti per la destinazione box-magazzino

3.2 DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE

Immobile 1

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 123,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori: 8,03 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 94.000,00

Immobile 2

Consistenza commerciale complessiva unità principali: 12,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori: 0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 7.020,00

3.3 SOPRALLUOGHI

Immobile 1

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 8 luglio 2021.

Immobile 2

Lo stato dell'immobile è stato rilevato durante un sopralluogo, con accesso allo stesso, svolto in data 8 luglio 2021.

3.4 STATO DI POSSESSO DEL BENE

Immobile 1

Alla data del sopralluogo risulta occupato da DATI OSCURATI in qualità di proprietario
In data 18/11/2020 si è provveduto alla verifica locativa presso l'Agenzia delle Entrate, da cui si riscontra per per gli immobili oggetto di esecuzioni non risulta nessun contratto di locazione in corso. (allegato A.1)

3.5 FORMALITA', VINCOLI ED ONERI

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE

Nessuna formalità, vincolo o onere.

VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA E SPESE DELLA PROCEDURA

Immobile 1

Iscrizione ipotecaria volontaria attiva, a rogito Notaio DATI OSCURATI di Cuggiono in data 28 marzo 2012, repertorio 12892, raccolta 10924 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da GARANZIA PER MUTUO FONDIARIO.
Importo ipoteca: € 216.000,00.
Importo capitale: € 144.000,00.
Durata ipoteca: 30 anni.

Trascrizione pregiudizievole a firma di Tribunale di Milano in data 10 agosto 2020, repertorio 10243 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Pavia in data 15 settembre 2020 al n. 13046/8602 a favore di DATI OSCURATI, contro DATI OSCURATI, derivante da Pignoramento.



3.6 CERTIFICAZIONI E ALTRA DOCUMENTAZIONE

Immobile 1

- Prestazione Energetica, redatto da DATI OSCURATI in data 5 marzo 2012, EPgl,nren di 177,03 kWh/m² e classe energetica G. Il certificato risulta presente nell'archivio CENED (allegato F.1)

3.7 REGOLARITA' EDILIZIA, URBANISTICA, CATASTALE E GIUDIZI CONFORMITA'

SITUAZIONE EDILIZIA

Immobile 1

- Nulla Osta edificazione appartamenti, negozi, box n. 1009 del 8 novembre 1972. Collaudo C.A. nr. 4413 del 04/05/1973 (indicazione Via Patrioti 15 Ossoa) (allegato B.1)
- Nulla Osta per recinzione n. 1190 del 8 novembre 1974 (domanda in data 25 settembre 1974, prot. 2720) (allegato B.2)
- Visto Vigili del Fuoco (allegato B.3)
- Certificato di abitabilità n. 1009 del 31 gennaio 1975 (allegato B.4)

Immobile 2

- . come indicato per l'immobile 1)

SITUAZIONE URBANISTICA

Immobile 1

TUC tessuto urbano art. 32 NTA - Tessuto d'interesse storico - artistico ed architettonico, soggetto a risanamento conservativo.

L'immobile è sostanzialmente conforme per la sua interezza ai titoli abilitativi edilizi indicati di cui non sono rinvenute le planimetrie.

A prova dello stato di fatto originario si è fatto riferimento alla planimetria catastale redatta il 24/10/1974, fine opere, ed al rilascio del certificato di agibilità rilasciato all'intero complesso e non è interessato da domande di concessione in sanatoria.

Deve essere prodotta Cila per modifiche interne in quanto è stato ricavato ulteriore vano (studio) dotato di diretta finestratura.

Immobile 2

come indicato per l'immobile 1)

SITUAZIONE CATASTALE

Immobile 1

Estratti di mappa:

- estratto di mappa (allegato C.1)

Visure catastali:

- visura catastale (allegato C.2)

Planimetrie:

- planimetria catastale del 06/11/1974 (allegato C.3)

L'immobile è conforme allo stato di fatto dei dati catastali e la planimetria necessita di aggiornamento

Immobile 2

Planimetrie:

- planimetria catastale del 06/11/1974 (allegato C.4)

GIUDIZI DI CONFORMITA'



CONFORMITA' EDILIZIA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-Presentazione cila in sanatoria per opere interne : € 2.550,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Sanzione d € 1000 oltre oneri professionali ed imposte

Riferito a formazione studio a stralcio parziale soggiorno .

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

Riferito a sussistenza ante opere nulla osta 1009/1972.

CONFORMITA' CATASTALE

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

-presentazione scheda catastale con stralcio della cantina e costituzione di due unità: € 850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione:

L'immobile è coerente con le intestazioni catastali e delle planimetrie dell'immobile. Si rileva una differenza grafica rispetto alla planimetria allegata per diversa rappresentazione della finestra della camera fronte via pubblica e formazione di studio con parete in cartongesso a stralcio parziale del soggiorno. Necessita di aggiornamento della planimetria allo stato dei luoghi.

Riferito a modifiche interne di cui alla prevista cila in sanatoria.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' URBANISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta conforme.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

CONFORMITA' TECNICO/IMPIANTISTICA

Immobile 1

L'immobile risulta non conforme ma regolarizzabile.

Non sono state rinvenute le certificazioni degli impianti

Riferito a impianti in genere, idrico sanitario, gas, elettrico. Non è stata rilevata la canna di esalazione dei fumi di cottura.

Immobile 2

L'immobile risulta conforme.

3.8 SPESE E INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE



Immobile 1

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 2.783,15

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.620,71

Spese da detrarre ai sensi dell'art. 568 cpc (spesa scaduta): € 5.620,00

Millesimi condominiali: 27.11

Ulteriori avvertenze per il potenziale acquirente: Rimborso apese del biennio precedente in solido

Ulteriori annotazioni:

come indicato nel consuntivo

spese da detrarre per il biennio arretrato pari ad € 5.620,00 circa

Immobile 2

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 47,37

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 292,43

Spese da detrarre ai sensi dell'art. 568 cpc (spesa scaduta): € 102,00

Millesimi condominiali: 2.2

Ulteriori annotazioni:

spese da detrarre per il biennio arretrato pari ad € 102.00 circa

come indicato nel consuntivo

3.9 ATTI DI PROVENIENZA - TITOLI DI PROPRIETA'

Immobile 1

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di LEGNANO in data 25 marzo 1996, repertorio 28343 e trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di PAVIA in data 11 aprile 1996 al n. 5310/3124. I coniugi Ghilardi Adriano e Falcettoni Luisa acquistato dall'Immobiliare Effe 2 sas

- per la quota pari a 1/1 della piena proprietà, tramite atto di compravendita a rogito Notaio DATI OSCURATI di CUGGIONO in data 28 marzo 2012, repertorio 12891, raccolta 10923, registrato a MAGENTA in data 16 aprile 2012 al n. 1020, vol. . I signori Faragau Mindrean acquistano dai signori Ghilardi/Falcettoni (allegato E.1)

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «1»

Comune: OSSONA (MI)

Indirizzo: VIA G. LEOPARDI n. 32

Dati catastali: Fg. 3, num. 679, sub. 753

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Unità principale (+11x10,85)+1x4,25)	123,60	100%	123,60
Cantine non collegate ai vani principali (2,3x3,8)	8,74	25%	2,19
Balconi scoperti (+3,8x1)+8,1x1,1+8,5x1,25)	23,34	25%	5,84
Superficie commerciale totale, m²			131,63

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI	Valore
TIPOLOGIA EDILIZIA - Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile	1,00
LIVELLO DI PIANO - EDIFICI CON ASCENSORE - Piano secondo	1,00
VETUSTÀ - Età da 41 a 55 anni	0,75
ESPOSIZIONE - Strade	1,00
ORIENTAMENTO PREVALENTE - Est-Ovest	1,02
LUMINOSITÀ - Nella norma	1,00
FINITURA - Ordinaria	1,00



DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario	1,00
EFFICIENZA ENERGETICA - Classe G	0,94
IMPIANTO DI RISCALDAMENTO - Impianto centralizzato	1,00
IMPIANTO CITOFOONICO - Citofono apriporta	1,00
IMPIANTO DI CLIMATIZZAZIONE ESTIVA - Impianto autonomo parziale	1,01
IMPIANTO ANTENNA TV - Con parabola satellitare	1,02
SERRAMENTI ESTERNI - Con tapparelle avvolgibili in plastica o metallo	0,98
FINISTRATURA - Con vetri ordinari	0,98
PAVIMENTAZIONE PREVALENTE - Marmo	1,04
ARREDAMENTO - Senza arredamento	1,00
Coefficiente globale	0,74

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)		€ 800,00
Valore massimo OMI (2° semestre 2020)		€ 1.100,00
Valore medio di mercato unitario al m²		€ 950,00

VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 1.000,00
---------------------------------------	------------

Valore catastale: € 50.757,84
Valore OMI: € 123.420,00
Valore medio di mercato: € 92.535,89 = € 950,00 x 0,74 x m² 131,63

Valore stimato: € 97.406,20 = € 1.000,00 x 0,74 x m² 131,63
Valore stimato arrotondato: € 97.400,00

VALORE STIMATO € 97.400,00 <i>(euro novantasettemilaquattrocento/00)</i>
--

3.10 SCHEDA DI VALUTAZIONE DEI SINGOLI IMMOBILI - IMMOBILE «2»

Comune: OSSONA (MI)
Indirizzo: VIA G. LEOPARDI n. 32
Dati catastali: Fg. 3, num. 679, sub. 754

Modalità seguita per il calcolo della superficie: Allegato C del DPR 138/1998

CALCOLO SUPERFICIE COMMERCIALE	Superficie lorda	Perc.	Superficie commerciale
Box auto non collegati ai vani principali (5x2,4)	12,00	100%	12,00
Superficie commerciale totale, m²			12,00

COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE APPLICATI		Valore
QUALITÀ DELL'EDIFICIO - Civile		1,00
VETUSTÀ - Età oltre i 55 anni		0,65
DISPONIBILITÀ - Libero o occupato dal proprietario		1,00
Coefficiente globale		0,65

VALORI DI MERCATO RILEVATI		Valore
Valore minimo OMI (2° semestre 2020)		€ 700,00



Valore massimo OMI (2° semestre 2020)	€ 850,00
Valore medio di mercato unitario al m ²	€ 775,00
VALORE UNITARIO STIMATO AL MQ.	€ 900,00
Valore catastale:	€ 3.150,00
Valore OMI:	€ 9.300,00
Valore medio di mercato:	€ 6.045,00 = € 775,00 x 0,65 x m ² 12,00
Valore stimato:	€ 7.020,00 = € 900,00 x 0,65 x m ² 12,00
Valore stimato arrotondato:	€ 7.020,00
VALORE STIMATO € 7.020,00 (euro settemilaventi/00)	

3.11 VALUTAZIONE DEL LOTTO

La valutazione dei cespiti è stata effettuata con il metodo comparativo, ossia per confronto con altri beni aventi le stesse caratteristiche intrinseche ed estrinseche, già oggetto di recenti compravendite ma soprattutto con offerte sulla piazza in quanto sono poche le transazioni di immobili centrali ed ubicati nella zona di interesse.

È vietata la pubblicazione completa o parziale nonché l'utilizzazione del rapporto per finalità diverse da quelle per cui è stato redatto.

VALORE DI MERCATO (OMV)

Giudizio di divisibilità della quota: si ritiene di costituire un unico lotto, appartamento e box con due cespiti, si stima in ogni caso separatamente il box onde lasciare libertà nella alienazione anche separata

Spese di regolarizzazione delle difformità: € 3.400,00

Valore di mercato degli immobili del lotto nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 101.020,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV)

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: € 5.620,00

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

Valore di vendita giudiziaria del lotto al netto dello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: € 95.400,00

Valore dell'offerta minima (ai sensi dell'art 571 c.p.c.) ottenuto mediante abbattimento del 25% del valore della vendita giudiziaria: € 71.550,00