



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO

NUOVO RITO FALLIMENTARE

1080/2013

DEBITORE:

GESTIONI E PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE SEDE MILANO

GIUDICE:

DOTT. LUCA GIANI

CURATORE:

D.SSA BEATRICE BOMPIERI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Oreste Villa

CF:VLLRST58A30A818I

con studio in PIOLTELLO (MI) STRADA MALASPINA 7- LOCALITA' SAN FELICE

telefono: 3358316558

email: info@geometravilla.it

PEC: oreste.villa@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - MILANO - NUOVO RITO FALLIMENTARE 1080/2013

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

001 appartamento a DIANO MARINA VIA CESARE BATTISTI 41 (catastalmente 13), frazione ZONA QUATTRO STRADE, quartiere AGGIORNAMENTO PERIZIA PER APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO, della superficie commerciale di **78,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GESTIONI E PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE SEDE MILANO)

SUB 2 - APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, DUE CAMERE, BAGNO, DISIMPEGNO E RIPOSTIGLIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 1, ha un'altezza interna di 4,15. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 180 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana DM, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 216,14 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI 13 - INT 1, piano: T, intestato a GESTIONI E PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN MILANO, derivante da ATTO NOTAIO GRANDI .SCIOGLIMENTO TRUST-DEL 3/3/2014 N.1835 REP
Coerenze: AREA MAPP 180 - UNITA' DI TERZI- AREA MAPP 182
CENSITO COME CIVICO 13 - SUPERFICIE CATASTALE MQ 73

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2009.

2 posto auto a DIANO MARINA VIA CESARE BATTISTI 41 (catastalmente 13), frazione ZONA QUATTRO STRADE, quartiere AGGIORNAMENTO PERIZIA PER APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO per la quota di 1/1 di piena proprietà (GESTIONI E PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE SEDE MILANO)

POSTO AUTO SCOPERTO MQ 18

QUOTA 1/4 DEL MAPP 1311

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1310 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana DM, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI SNC, piano: T - LOTTO 1, intestato a GESTIONI E PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN MILANO, derivante da ATTO NOTAIO GRANDI DEL 3/3/2014 N. 1835
Coerenze: MAPP 190 - POSTO AUTO SUB 2-MAPP 1311

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 332.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 282.200,00
Data della valutazione:	10/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
G.P.I. IMM srl in liquidazione sede Milano

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:

DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE, trascritta il 10/04/2012 a IMPERIA ai nn. 1530-1269

DOMANDA GIUDIZIALE DI ESECUZIONE, trascritta il 20/07/2012 a IMPERIA ai nn. 3213-2683

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 06/11/2007 a firma di NOTAIO TRUCCO ai nn. 75482-27342 di repertorio, a favore di

Imp

IPOTECÀ DALLA QUALE E' STATO SVINCOLATA CON ATTO NOTAIO LAVIOSO DEL 17/12/2012 N. 70756/13099 - ANNOTATO A MARGINE DELLA PREDETTA ISCRIZIONE IPOTECARIA DEL 21/12/2012 N.5702-751 L'UNITA' CENSITA AL SUB 5

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

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

SENTENZA DICHIARATIVA FALLIMENTO, trascritta il 21/03/2014 a IMPERIA ai nn. 1231-1006

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

GESTIONI E PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN MILANO per la quota di 1/1 (dal 03/03/2014), con atto stipulato il 01/05/2024 a firma di NOTAIO GRANDI ai nn. 1835 di repertorio, trascritto il 01/05/2024 a IMPERIA ai nn. 904/732.
SCIOGLIMENTO DI TRUST

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

N A GENOVA IL 04/07/1995, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (fino al 02/07/1995).

A GENOVA IL 04/07/1995, in forza di ATTO COMPRAVENDITA PER SUCCESSIONE LEGITTIMA

L MILANO IL 27/11/2004, in forza di DENUNCIA SUCCESSIONE (dal 02/07/1995 fino al 25/10/2007), registrato il 14/09/1995 a GENOVA ai nn. 18/6285, trascritto il 27/11/2004 a IMPERIA ai nn. 7341/4671.

ALL MILANO IL 27/11/2004, in forza di ATTO COMPRAVENDITA A QUOTA DI 1/2 PER SUCCESSIONE LEGITTIMA DI

M MILANO IL 17/02/2004, in forza di DENUNCIA DI SUCCESSIONE (dal 22/05/2003 fino al 25/10/2007), registrato il 18/11/2003 a GENOVA ai nn. 13/143, trascritto il 17/02/2004 a IMPERIA ai nn. 956/592.

A MILANO IL 17/02/2004, in forza di ATTO COMPRAVENDITA LEGITTIMA QUOTA DI 1/2 DI SPALLA ELSA IVA ADA

T MILANO IL 06/11/2007, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (dal 25/10/2007 fino al 06/11/2007), con atto stipulato il 25/10/2007 a firma di NOTAIO TRUCCO ai nn. 7042/4932 di repertorio, trascritto il 06/11/2007 a IMPERIA ai nn. 7042/4932

MILLENNIUM REAL ESTATE DEVELOPMENT SRL SEDE MILANO, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 06/11/2007 fino al 04/12/2009), con atto stipulato il 06/11/2007 a firma di NOTAIO TRUCCO ai nn. 75481/67241 di repertorio, trascritto il 08/11/2007 a IMPERIA ai nn. 7112/4986.

SCIOGLIMENTO DI TRUST

GESTIONI E PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI SRL SEDE ALESSANDRIA, in forza di CONFERIMENTO IN SOCIETA' (dal 04/12/2009 fino al 27/12/2012), con atto stipulato il 04/12/2009 a firma di NOTAIO NOTARI ai nn. 1 di repertorio, trascritto il 31/12/2009 a IMPERIA ai nn. 7070/5266.

SCIOGLIMENTO DI TRUST

GESTIONI E PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE SEDE ALESSANDRIA, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA' (dal 27/12/2012 fino al 28/12/2012), con atto stipulato il 27/12/2012 a firma di NOTAIO CHIODI DAELLI ai nn. 181692 di repertorio.



SCIOGLIMENTO DI TRUST

G.P.I. TRUST CO O , in forza di COSTITUZIONE BENI E VINCOLO IN TRUST (dal 28/12/2012 fino al 03/03/2014), con atto stipulato il 28/12/2012 a firma di NOTAIO CIPRIANO BATTISTINI n. 101500/110000 i repertorio, trascritto il 04/01/2013 a IMPERIA ai nn. 60/58-61/59.
SCIOGLIMENTO DI TRUST

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA (DENUNCIA INIZIO ATTIVITA') N. **16182**, intestata a MILLENNIUM REAL ESTATE DEVELOPMENT, per lavori di RESTAURO VILLINO E RECUPERO AI FINI ABITATIVI DEL SOTTOTETTO AI SENSI DELLA LEGGE REGIONALE N. 24/01, presentata il 12/11/2009 con il n. 16182 di protocollo, rilasciata il 12/11/2009 con il n. 143/2009 di protocollo.

LAVORI NON COMPLETAMENTE ULTIMATI AI FINI RILASCIO AGIBILITA' ART 37 L.R. 16/2008 FINE LAVORI E ACCATASTAMENTO PRESENTATI COMUNQUE . DIFFORMITA' RISCONTRATE : NON RISULTANO REALIZZATI IMPIANTI DI AERAZIONE FORZATA NEI BAGNI NON DOTATI DI APERTURA DIRETTA VERSO L'ESTERNO.DIFFORMITA' DI ALTEZZE AL PANO TERRENO.IL TUTTO COME RIPORTATO E DESCRITTO NELLA RELAZIONE TECNICA DEL COMUNE DI DIANO MARINA DEL 8/7/2014

DIA (DENUNCIA INIZIO ATTIVITA') N. **3689**, intestata a MILLENNIUM REAL ESTATE DEVELOPMENT, per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA . RESTAURO E RISANAMENTO CONSERVATIVO. OPERE INTERNE, presentata il 11/03/2008 con il n. 3869 di protocollo, rilasciata il 11/03/2008 con il n. 3689 di protocollo.

REGISTRATA DA UFFICIO TECNICO N. 48/2008 (DIA)

CONCESSIONE IN SANATORIA ART 13 LEGGE 28/2/1985 N. 47 N. **322**, intestata a ALTRA PROPRIETA', per lavori di COSTRUZIONE PORTICATO IN ASSENZA DI LICENZA, rilasciata il 05/07/2007 con il n. 322 di protocollo

DIA (DENUNCIA INIZIO ATTIVITA') N. **7387**, intestata a MILLENNIUM REAL ESTATE DEVELOPMENT, per lavori di DEMOLIZIONE E RICOSTRUZIONE PORZIONE LATO SUD, presentata il 21/05/2009 con il n. 7387 di protocollo, rilasciata il 21/05/2009 con il n. 7387 di protocollo.

REGISTRATA N. 68/2009 DIA

RICHIESTA CERTIFICATO AGIBILITA' - AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **14/9/2012**, intestata a GAVINELLI GIULIANO AMMINISTRATORE UNICO G.P.I. SPA, per lavori di RESTAURO VILLINO E RECUPERO SOTTOTETTO, presentata il 14/09/2012.

LA AGIBILITA' NON E' MAI STATA RILASCIATA

COMUNICAZIONE DI FINE LAVORI E COLLAUDO FINALE N. **5474**, intestata a AMMINISTRATORE UNICO G.P.I. SPA, per lavori di FINE LAVORI - MODIFICHE TAVOLATI INTERNI-APERTURA TRE FINESTRE VELUX-SPOSTAMENTO ABBAINI, presentata il 10/04/2013 con il n. 5474 di protocollo

AUTORIZZAZIONE EDILIZIA N. **13278**, intestata a COMUNICAZIONE FINE LAVORI, presentata il 13/09/2012 con il n. 13278 di protocollo



DIA (DENUNCIA INIZIO ATTIVITA') N. 15729, per lavori di VARIANTE, presentata il 29/10/2008 con il n. 15729 di protocollo, rilasciata il 29/10/2008 con il n. 15729 di protocollo.
REGISTRATA N. 134/2008 DIA

RELAZIONE TECNICA PER SOPRALLUOGO DEL 25/6/2014 E DEL 9/7/2014 N. 26, intestata a COMUNE DIANO MARINA, presentata il 18/07/2014 con il n. 26 di protocollo

RELAZIONE TECNICA PER SOPRALLUOGO DEL 29/7/2014 N. 35, intestata a COMUNE DI DIANO MARINA, presentata il 19/09/2014 con il n. 35 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: SONO STATE RICONTRATE LE SEGUENTI IRREGOLARITA' COME DA RELAZIONE TECNICA DEL COMUNE DI DIANO MARINA DEL 18/7/2014 E DEL 19/9/2014 : NON RISULTA REALIZZATO IMPIANTO DI AERAZIONE FORZATA NEI BAGNI NON DOTATI DI APERTURA DIRETTA VERSO L'ESTERNO.PIANO TERRA DIFFORMITA' DI ALTEZZA.POSIZIONAMENTO DELL'IMOIANTO DI CONDIZIONAMENTO.TINTEGGIATURA ESTERNA

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

OPERE REGOLARIZZABILI

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: DALLA VISURA CATASTALE RISULTA CENSITO COME NUMERO CIVICO 13 MENTRE SUL POSTO IL NUMERO CIVICO E' 41

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN DIANO MARINA VIA CESARE BATTISTI 41 (CATASTALMENTE 13),
FRAZIONE ZONA QUATTRO STRADE, QUARTIERE AGGIORNAMENTO PERIZIA
PER APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO 001

appartamento a DIANO MARINA VIA CESARE BATTISTI 41 (catastalmente 13), frazione ZONA QUATTRO STRADE, quartiere AGGIORNAMENTO PERIZIA PER APPARTAMENTO E



POSTO AUTO SCOPERTO, della superficie commerciale di **78,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (GESTIONI E PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE SEDE MILANO)

SUB 2 - APPARTAMENTO SITO AL PIANO TERRA COMPOSTO DA SOGGIORNO CON ANGOLO COTTURA, DUE CAMERE, BAGNO, DISIMPEGNO E RIPOSTIGLIO

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, interno 1, ha un'altezza interna di 4,15. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 180 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana DM, categoria A/4, classe 6, consistenza 4,5 vani, rendita 216,14 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI 13 - INT 1, piano: T, intestato a GESTIONI E PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN MILANO, derivante da ATTO NOTAIO GRANDI .SCIOGLIMENTO TRUST-DEL 3/3/2014 N.1835 REP
Coerenze: AREA MAPP 180 - UNITA' DI TERZI- AREA MAPP 182
CENSITO COME CIVICO 13 - SUPERFICIE CATASTALE MQ 73

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1967 ristrutturato nel 2009.

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 SANREMO-IMPERIA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGE - CERVO- PALAZZO DEL PARCO-VILLA SCARSELLA.

COLLEGAMENTI

autobus distante - AUTOBUS - VIA AURELIA

buono 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APE non necessario per trasferimenti immobiliari disposti con provvedimenti dell'autorità giudiziaria

Delle Strutture:

copertura: A FALDE costruita in LEGNO

buono 

strutture verticali: costruite in CEMENTO ARMATO

buono 

travi: costruite in LEGNO. TRAVI IN LEGNO A VISTA

buono 

Delle Componenti Edilizie:

cancello: ANTA SINGOLA A BATTENTE

buono 



realizzato in ACCIAIO con apertura MANUALE
infissi esterni: DOPPIA ANTA A BATTENTE realizzati in LEGNO. PERSIANE IN LEGNO
infissi interni: A BATTENTE realizzati in LEGNO TAMBURATO
manto di copertura: realizzato in TEGOLE IN COTTO con coibentazione in GUAINA BITUMINOSA
pavimentazione interna: realizzata in AL RUSTICO. NON RISULTA POSIZIONATO IL PAVIMENTO IN TUTTO L'APPARTAMENTO AD ECCEZIONE DEL BAGNO
plafoni: realizzati in STABILITURA. RISULTA VISIBILE UNA STRUTTURA IN LEGNO COSTITUITA DA TRAVI IN LEGNO
portone di ingresso: DOPPIA ANTA A BATTENTE realizzato in LEGNO TAMBURATO
rivestimento interno: posto in bagno realizzato in CERAMICA

ottimo

ottimo

buono

buono

buono

buono

Degli Impianti:

citofonico: AUDIO

buono

elettrico: SOTTOTRACCIA , la tensione è di 220V conformità: DA COLLAUDARE. IMPIANTO ELETTRICO PREDISPOSTO

nella media

fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale

gas: sottotraccia con alimentazione a metano

buono

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale

buono

termico: autonomo con alimentazione in metano

buono

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
ABITAZIONE	78,50	x	100 %	=	78,50
Totale:	78,50				78,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto nell'aggiornamento della perizia ad una indagine dei valori/prezzi immobiliari sia



attraverso le quotazioni OMI-AGENZIA ENTRATE sia attraverso i valori effettivi di mercato tramite agenzie immobiliari e annunci on line. si sono riscontrati valori con ampi margini di differenza dati dallo posizione e vicinanza al mare, vista mare oppure no, epoca costruzione immobile nuovo/usato

Stante lo stato dell'unità che risulta dopo dieci anni essere ancora nello stesso statodi fatto si è applicato un valore euro/mq medio pari a euro 4.000/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 78,50 x 4.000,00 = **314.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 314.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 314.000,00**

BENI IN DIANO MARINA VIA CESARE BATTISTI 41 (CATASTALMENTE 13),
FRAZIONE ZONA QUATTRO STRADE, QUARTIERE AGGIORNAMENTO PERIZIA
PER APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO 2

posto auto a DIANO MARINA VIA CESARE BATTISTI 41 (catastalmente 13), frazione ZONA QUATTRO STRADE, quartiere AGGIORNAMENTO PERIZIA PER APPARTAMENTO E POSTO AUTO SCOPERTO per la quota di 1/1 di piena proprietà (GESTIONI E PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE SEDE MILANO)
POSTO AUTO SCOPERTO MQ 18

QUOTA 1/4 DEL MAPP 1311

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 1310 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana DM, categoria C/6, classe 1, consistenza 18 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA CESARE BATTISTI SNC, piano: T - LOTTO 1, intestato a GESTIONI E PARTECIPAZIONI IMMOBILIARI SRL IN LIQUIDAZIONE CON SEDE IN MILANO, derivante da ATTO NOTAIO GRANDI DEL 3/3/2014 N. 1835

Coerenze: MAPP 190 - POSTO AUTO SUB 2-MAPP 1311

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 SANREMO-IMPERIA). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: SPIAGGE - CERVO- PALAZZO DEL PARCO-VILLA SCARSELLA.

COLLEGAMENTI

autobus distante - AUTOBUS - VIA AURELIA

buono 



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 18.000,00****Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 18.000,00****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

STIMA SINTETICO-COMPARATIVA

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di IMPERIA, ufficio del registro di IMPERIA, conservatoria dei registri immobiliari di IMPERIA, ufficio tecnico di DIANO MARINA, agenzie: DIANO MARINA, osservatori del mercato immobiliare OSSERVATORIO IMM. AGENZIA ENTRATE, ed inoltre: STAMPA LOCALE - AGENZIE IMM. LOCALI - INTERNET

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
001	appartamento	78,50	0,00	314.000,00	314.000,00
2	posto auto	0,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				332.000,00 €	332.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 332.000,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **15%** 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: €. 49.800,00

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: €. 282.200,00

data 10/05/2024

il tecnico incaricato
Oreste Villa

