



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

255/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ITACA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. NICOLO' GRIMAUDDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 09/11/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Gian Paolo Balestrini

CF: BLSGPL54C24I441T

con studio in SARONNO (VA) VIA TRENTO 10

telefono: 0296701997

email: gpbalestrini@libero.it

PEC: gianpaolo.balestrini@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
255/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSCATE VIA G.VERDI 2, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

in Comune di Buscate, nel complesso residenziale posto tra via Edmondo De Amicis e via Giuseppe Verdi, insistente sul mappale 592 del foglio 10, e più precisamente nello stabile denominato "Palazzina B" avente accesso da via Giuseppe Verdi n. 2, le seguenti porzioni immobiliari:

appartamento ad uso abitazione al piano primo composto da tre locali, oltre servizio e balcone, con annesso un vano di cantina al piano interrato, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 592 sub. 736 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI , piano: 1-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita
Coerenze: dell'appartamento: cortile comune e proprietà di terzi su due lati, altra unità, enti comuni (pianerottolo e vano ascensore), altra unità; della cantina: corridoio comune, altra unità, area comune, ente comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	68,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.625,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.743,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.700,00
Data della valutazione:	09/11/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2018, con scadenza il 30/11/2026, registrato il 29/11/2018 a DPVA UT BUSTO A. (TML) ai nn. TML18T003528000TK (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.800,00 ANNUI.

PIENA DISPONIBILITÀ DA PARTE DEL [REDACTED] (CONDUTTORE) PER L'ESECUZIONE DELLE OPERE PERITALI. IL VALORE DI LOCAZIONE SI RITIENE CONGRUO, RILEVATO NELLA MEDIA DELLA ZONA DI RIFERIMENTO

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:

abitazione, stipulata il 08/07/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4156 di repertorio, trascritta il 01/08/2023 a Milano 2 ai nn. 110421/77785, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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, stipulata il 03/03/2008 a firma di Notaio ANTONIO PRIVITERA ai nn. 2524/1580 di repertorio, iscritta il 14/03/2008 a Milano 2 ai nn. 34788/8246, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile.

Importo ipoteca: 240.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

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:

€. 1.357,73

Millesimi condominiali:	33,07000
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 1.819,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 855,40
Ulteriori avvertenze:	

ULTERIORI SPESE STRORDINARIE DELIBERATE MA NON ANCORA SCADUTE € 659,59 PER VERIFICA REGOLARITÀ URBANISTICA E € 1306,58 PER PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA + AGIBILITÀ PARTI COMUNI + AGIBILITÀ SINGOLE UNITA (QUEST'ULTIMA GIÀ INDICATA NELLE REGOLARITÀ EDILIZIA)

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 03/03/2008), con atto stipulato il 03/03/2008 a firma di Notaio Antonio PRIVITERA ai nn. 2523/1579 di repertorio, registrato il 13/03/2008 a Milano 5 ai nn. 6630 serie 1T, trascritto il 14/03/2008 a Milano 2 ai nn. 34787/18805

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI FUSIONE DI SOCIETA' PER INCORPORAZIONE (dal 21/12/1998 fino al 05/02/2004), con atto stipulato il 21/12/1998 a firma di Notaio TOOFONI MASSIMO ai nn. 40541 di repertorio, trascritto il 05/01/1999 a Milano 2 ai nn. 379/283

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 05/02/2004 fino al 03/03/2008), con atto stipulato il 05/02/2004 a firma di Notaio ROSSI FRANCO ai nn. 53858/5803 di repertorio, trascritto il 17/02/2004 a Milano 2 ai nn. 19530/10357

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

CONCESSIONE EDILIZIA 13/2001 E SUCCESSIVE VARIANTI 48/2003 109/2003 103/2004

IN CORSO D'OPERA SONO STATE PRESENTATE VARIANTI PER LA PALAZZINA B SOTTO FORMA DI D.I.A. E SUCCESSIVE MODIFICHE IN DATA 29/04/2003. COME INDICATO DALL'AMMINISTRAZIONE CONDOMINIALE È STATO PRESENTATO UN PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA E RICHIESTA AGIBILITÀ PER LE PARTI COMUNI E SINGOLE UNITÀ

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **13/01** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di due fabbricati ad uso abitazione, rilasciata il 05/06/2001 con il n. 5982 di protocollo.

Successiva Variante prot. n. 3955 del 29 aprile 2003.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 16/06/2012, l'immobile ricade in zona ARC2 Ambito Residenziale di Completamento del Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

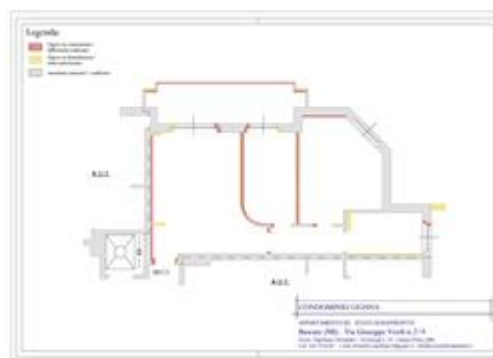
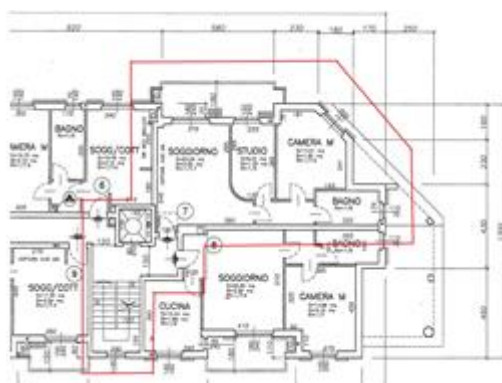
Sono state rilevate le seguenti difformità: cila in sanatoria piccole difformità interne Integrazione documenti per rilascio agibilità non ultimata (normativa di riferimento: D.lgs 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- P. di C. in sanatoria: €2.375,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi



CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: alla cila in sanatoria e alla richiesta di agibilità viene richiesto l'A.P.E.

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

Costi di regolarizzazione:

- A.P.E: €150,00

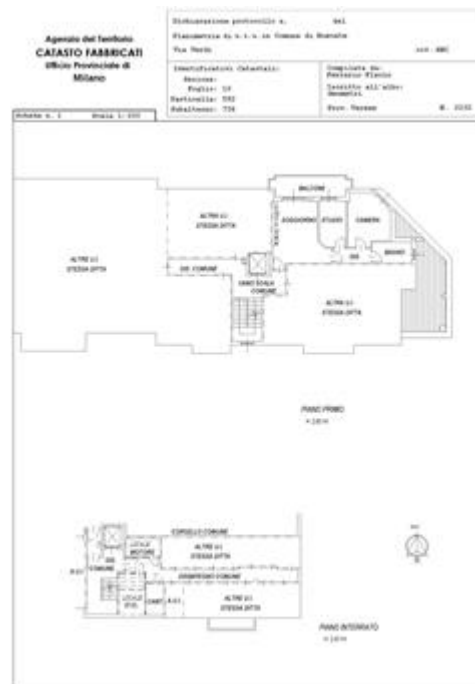
Tempi necessari per la regolarizzazione: 20gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.lgs 81/08)

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: D.lgs 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

(normativa di riferimento: D.lgs 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: alla cila in sanatoria e alla richiesta di agibilità viene richiesto nuove certificazioni impianti (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- elettrico - riscaldamento - gas - idrosanitario: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg

BENI IN BUSCATE VIA G.VERDI 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSCATE VIA G.VERDI 2, della superficie commerciale di **68,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

in Comune di Buscate, nel complesso residenziale posto tra via Edmondo De Amicis e via Giuseppe Verdi, insistente sul mappale 592 del foglio 10, e più precisamente nello stabile denominato "Palazzina B" avente accesso da via Giuseppe Verdi n. 2, le seguenti porzioni immobiliari:

appartamento ad uso abitazione al piano primo composto da tre locali, oltre servizio e balcone, con annesso un vano di cantina al piano interrato, il tutto distinto nel Catasto Fabbricati di detto Comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt. 2,80. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 592 sub. 736 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE VERDI , piano: 1-s1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di compravendita

Coerenze: dell'appartamento: cortile comune e proprietà di terzi su due lati, altra unità, enti comuni (pianerotolo e vano ascensore), altra unità; della cantina: corridoio comune, altra unità, area comune, ente comune.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO A. - ARCONATE - CASTANO PRIMO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di San Mauro Abate.



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 12 KM	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 21,5 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 9 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'UNITÀ IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE È POSTA AL PIANO 1°; HA UN'ALTEZZA INTERNA DI MT. 2,80, COMPOSTA DA INGRESSO SOGGIORNO/CUCINA CON BALCONE, STUDIO, CAMERA E UN BAGNO , PAVIMENTI IN CERAMICA NEL BAGNO E CUCINA RIVESTIMENTI IN CERAMICA. INFISSI IN LEGNO COLOR GRIGIO CON DOPPIO VETRO PORTE INTERNE IN TAMBURATO ESSENZA TANGANICA, ACQUA CALDA SANITARIA E RISCALDAMENTO AUTONOMI CON CALDAIA A GAS METANO.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in metallo con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in intonaco tinto con coibentazione in non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno e vetro , gli accessori presenti sono: apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagno realizzato in ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in granito	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : digitale terrestre conformità: non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore</i> : conformità: non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : videocitofono conformità: non rilevata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : sottotraccia la reti di smaltimento è realizzata in comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile
idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: non rilevabile
termico: autonomo con alimentazione in acqua calda i diffusori sono in termosifoni conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in C.A.
copertura: a falde costruita in non rilevato
fondazioni: travi continue rovesce costruite in C.A.
scale interne: doppia rampa realizzate in C.A ; il servoscala è assente
solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele
strutture verticali: costruite in muratura

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

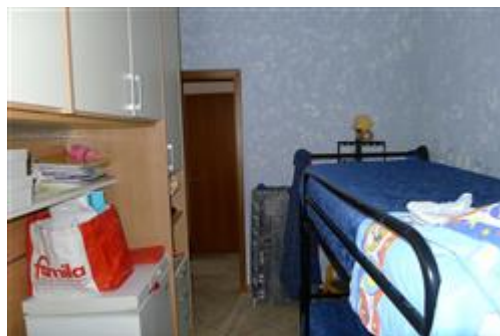
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

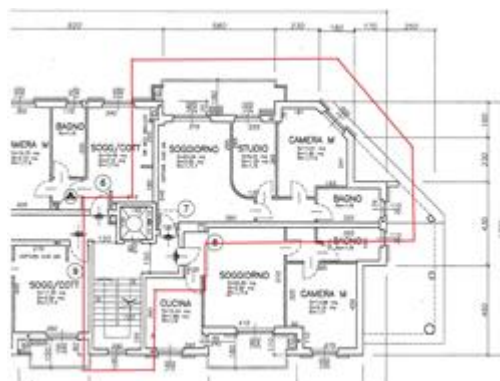


CONSISTENZA:

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
Appartamento con balcone e cantina	68,00	x	100 %	=	68,00
Totale:	68,00				68,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SI È SVOLTA UN'INDAGINE IN ZONA SUI PREZZI DI MERCATO DI FABBRICATI ANALOGHI, SI SONO ANALIZZATE LE RISULTANZE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE E LE RILEVAZIONI DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI ESEGUITE DALLA C.C.I.A. POICHÉ L'UNITÀ IMMOBILIARE SI PRESENTA AL SUO INTERNO IN UN DISCRETO STATO DI MANUTENZIONE (CIOÈ L'IMMOBILE NECESSITA DI EVENTUALI OPERE DI MANUTENZIONI ORDINARIE), LE FINITUE ESTERNE DELL'INTERO EDIFICIO SONO IN BUON STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE; SULLA BASE DELLE SOPRACITATE QUOTAZIONI (CHE SI RITENGONO AUTOREVOLI) IL SOTTOSCRITTO CTU HA DESUNTO L'ORDINE DI GRANDEZZA RAGIONEVOLMENTE ATTENDIBILE E IL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE DELL'IMMOBILE DA STIMARE PARI A €/MQ 1.250,00 X MQ. 68,00 = €. 85.000,00 TALE VALORE TIENE IN CONSIDERAZIONE: 1. DELLA VETUSTÀ DELL'EDIFICIO, CHE RISULTA ESSERE EDIFICATO NEGLI ANNI 2000; 2. DELLE FINITURE INTERNE ED ESTERNE DELL'IMMOBILE CHE RISULTANO ESSERE DI LIVELLO MEDIO COSÌ COME NELL'APPARTAMENTO; 3 NELLA PRESENTE VALUTAZIONE SONO COMPRESI GLI ACCESSORI E LE PERTINENZE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO; ELENCATI NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA AL PARAGRAFO "PATTI E CONDIZIONI"

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **85.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 85.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 85.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

SI È SVOLTA UN'INDAGINE IN ZONA SUI PREZZI DI MERCATO DI FABBRICATI ANALOGHI, SI SONO ANALIZZATE LE RISULTANZE DELL'OSSERVATORIO IMMOBILIARE E LE RILEVAZIONI DEI PREZZI DEGLI IMMOBILI ESEGUITE DALLA C.C.I.A. POICHÉ L'UNITÀ IMMOBILIARE SI PRESENTA AL SUO INTERNO IN UN DISCRETO STATO DI MANUTENZIONE (CIOÈ L'IMMOBILE NECESSITA DI EVENTUALI OPERE DI MANUTENZIONI ORDINARIE), LE FINITURE ESTERNE DELL'INTERO EDIFICIO SONO IN BUON STATO DI CONSERVAZIONE E MANUTENZIONE; SULLA BASE DELLE SOPRACITATE QUOTAZIONI (CHE SI RITENGONO AUTOREVOLI) IL SOTTOSCRITTO CTU HA DESUNTO L'ORDINE DI GRANDEZZA RAGIONEVOLMENTE ATTENDIBILE E IL PIÙ PROBABILE VALORE VENALE DELL'IMMOBILE DA STIMARE PARI A €/MQ 1.250,00 X MQ. 68,00 = €. 85.000,00 TALE VALORE TIENE IN CONSIDERAZIONE: 1. DELLA VETUSTÀ DELL'EDIFICIO, CHE RISULTA ESSERE EDIFICATO NEGLI ANNI 2000; 2.DELLE FINITURE INTERNE ED ESTERNE DELL'IMMOBILE CHE RISULTANO ESSERE DI LIVELLO MEDIO COSÌ COME NELL'APPARTAMENTO; 3 NELLA PRESENTE VALUTAZIONE SONO COMPRESI GLI ACCESSORI E LE PERTINENZE DELL'IMMOBILE IN OGGETTO; ELENCATI NELL'ATTO DI COMPRAVENDITA AL PARAGRAFO "PATTI E CONDIZIONI"

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di BUSCATE, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.

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	68,00	0,00	85.000,00	85.000,00
				85.000,00 €	85.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

Riduzione del **5%** per lo stato di occupazione:

€. 4.250,00

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.125,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 77.625,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 3.881,25
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.743,75
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
Riduzione per arrotondamento:	€. 43,75
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.700,00

data 09/11/2023

il tecnico incaricato
Arch. Gian Paolo Balestrini