



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

408/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DANTE SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Roberto Carabelli

CF:CRBRRT61H26D543N

con studio in FERNO (VA) Via E. Toti n. 8

telefono: 00390331726221

fax: 00390331726221

email: ilmodulo@inwind.it

PEC: roberto.carabelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
408/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO MAGNAGO Piazza San Giulio 9, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A parte di fabbricato in corte , appartamento monolocale ad uso abitazione posto al piano primo , comprendente ingresso , spazio cottura , un vano soggiorno/letto , un disimpegno antibagno ed un bagno .

All 'unita' immobiliare , disimpegnata attraverso l'androne carraio/pedonale con ingresso al civico n. 9 di Piazza San Giulio e attraverso corte comune , si accede da atrio e scala comune che disimpegna due unita' immobiliari a piano terreno , due a piano primo e due a piano secondo . Relativamente a parte dell'atrio a piano terreno esiste una riserva di piena proprieta' da parte dei proprietari del negozio a P.T. al Mapp. 3116 sub. 1 , come di seguito indicato .

La corte comune e' pavimentata con masselli autobloccanti .

Nell'androne comune sono alloggiate le utenze .

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

- foglio 11 particella 3116 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Giulio n. 9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord-est proprieta' di terzi al mappale 4705 e prospetto su cortile comune ; a sud-est prospetto su Piazza San Giulio ; a sud-ovest mappale 387 ; nod-ovest vano scala comune .
- foglio 9 particella 4596 (catasto terreni), qualita/classe CORTE, superficie 240
Corte comune - Dati identificativi : Comune di Cassano Magnago (C004) (VA) Foglio 9 Particella 4596 - Accessori comuni di enti rurali ed urbani - Partita speciale 2 - Unità immobiliari corrispondenti al Catasto Fabbricati : Foglio 11 Particelle 3116-4594-4595-4705
Annotazioni : comune ai num. 388,4594,4595 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	42,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.700,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.700,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 35.700,00
Data della valutazione:	19/03/2024

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 01/11/2023, con scadenza il 31/10/2027, registrato il 15/12/2023 a GALLARATE ai nn. 005732 Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3840,00.
Si ritiene che il canone di affitto sia congruo .

Si precisa che il CONTRATTO DI LOCAZIONE e' stato registrato in data 15/12/2023 , DOPO LA NOTIFICAZIONE DEL PIGNORAMENTO avvenuta in data 18/11/2023 .

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, stipulata il 18/12/2006 a firma di Brighina Adolfo ai nn. 34422/14718 di repertorio, iscritta il 29/12/2006 a Milano 2 ai nn. 202899/51531, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 75.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/03/2021 a firma di Uff.Giud.UNEP Trib. Busto Arsizio ai nn. 837 di repertorio, trascritta il 03/06/2021 a Milano 2 ai nn. 79039/53875, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

pignoramento, stipulata il 18/11/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale Busto Arsizio ai nn. 6475 di repertorio, trascritta il 22/12/2023 a Milano 2 ai nn. 174936/123044, a favore di *** DATO

OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: €. 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

Ulteriori avvertenze:

Lo stabile e' privo di amministratore condominiale . Lo stabile non e' costituito in condominio .

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2006), con atto stipulato il 18/12/2006 a firma di Notaio Brighina Adolfo ai nn. 34421/14717 di repertorio, trascritto il 29/12/2006 a Milano 2 ai nn. 202898/106495.

Il titolo è riferito solamente a Particella 3116 sub. 501.

Alla pag. 7 dell'Atto di Provenienza , al punto 6) e' indicato : " I venditori, con il presente atto, si riservano la piena proprieta', quale pertinenza del negozio al piano terreno, al mappale 3116 sub. 1 , di loro proprieta', della porzione del vano d'ingresso meglio descritta nella planimetria che in copia, previa sottoscrizione delle parti e di me notaio, si allega al presente atto sotto la lettera "B" , con la possibilita' per gli stessi e/o per i futuri acquirenti di detto negozio, al mappale 3116 sub. 1, di eseguire eventuali opere per la chiusura di detta porzione d'ingresso, il tutto previo rilascio, da parte delle competenti autorita' amministrative, delle relative autorizzazioni edilizie. La parte acquirente conferisce mandato alla parte venditrice che accetta , affinche' la stessa abbia a presentare nuova planimetria catastale di detto spazio comprendente detta porzione di ingresso ed abbia a stipulare, ove necessario, atti di rettifica e/o di identificazione catastale in ordine a quanto sopra " .

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 14/05/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 01/11/2005)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (dal 14/05/2005 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 14/05/2005, registrato il 05/05/2006 ai nn. 432 vol. 2006.

Il titolo è riferito solamente a Particella 3116 sub. 4.

Alla Parte la quota 1/4 di piena proprieta' era pervenuta in virtu' di secessione in morte di L.... E..... che era nata a Cassano Magnago il 24/08/1919 e deceduta il 14/05/2005 giusta denuncia di successione registrata a Gallarate il 05/05/2006 al num. 432 vol. 2006 NON TRASCRITTA . Risulta trascritta in data 29/12/2006 ai nn. 202894/106492 accettazione tacita dell'eredita' in morte di L.... E.... nata il 24/08/1919 a Cassano Magnago da parte degli eredi nascente da atto Notaio Brighina Adolfo Sede Varese del 18/12/2006 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 14/05/2005 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 14/05/2005, registrato il 05/05/2006 a Gallarate ai nn. 432 vol. 2006.

Il titolo è riferito solamente a Particella 3116 sub. 4.

Alla Parte la quota 1/4 di piena proprietà era pervenuta in virtù di successione in morte di L.... E..... che era nata a Cassano Magnago il 24/08/1919 e deceduta il 14/05/2005 giusta denuncia di successione registrata a Gallarate il 05/05/2006 al num. 432 vol. 2006 NON TRASCRITTA . Risulta trascritta in data 29/12/2006 ai nn. 202894/106492 accettazione tacita dell'eredità in morte di L.... E.... nata il 24/08/1919 a Cassano Magnago da parte degli eredi nascente da atto Notaio Brighina Adolfo Sede Varese del 18/12/2006 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2005 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 01/11/2005, registrato il 26/09/2006 ai nn. 757/2006, trascritto il 27/11/2008 ai nn. 184781/120632.

Il titolo è riferito solamente a Particella 3116 sub. 4.

Risulta trascritta in data 29/12/2006 ai nn. 202895/106493 accettazione tacita dell'eredità in morte di L.... G.... nata il 04/06/1916 a Cassano Magnago da parte degli eredi nascente da atto Notaio Brighina Adolfo Sede Varese del 18/12/2006 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2005 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 01/11/2005, registrato il 26/09/2006 ai nn. 757/2006, trascritto il 27/11/2008 a Milano 2 ai nn. 184781/120632.

Il titolo è riferito solamente a Particella 3116 sub. 4.

Risulta trascritta in data 29/12/2006 ai nn. 202895/106493 accettazione tacita dell'eredità in morte di L.... G.... nata il 04/06/1916 a Cassano Magnago da parte degli eredi nascente da atto Notaio Brighina Adolfo Sede Varese del 18/12/2006 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 01/11/2005 fino al 09/07/2006), con atto stipulato il 01/11/2005, registrato il 26/09/2006 ai nn. 757/2006, trascritto il 27/11/2008 a Milano 2 ai nn. 184781/120632.

Il titolo è riferito solamente a Particella 3116 sub. 4.

Risulta trascritta in data 29/12/2006 ai nn. 202895/106493 accettazione tacita dell'eredità in morte di L.... G.... nata il 04/06/1916 a Cassano Magnago da parte degli eredi nascente da atto Notaio Brighina Adolfo Sede Varese del 18/12/2006 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione (dal 09/07/2006 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 09/07/2006, registrato il 03/11/2006 ai nn. 894/2006, trascritto il 27/11/2008 a Milano 2 ai nn. 184901/120752.

Il titolo è riferito solamente a Particella 3116 sub. 4.

Risulta trascritta in data 29/12/2006 ai nn. 202896/106494 accettazione tacita dell'eredità in morte di L.... N.... nato il 05/03/1920 a Ceneselli (RO) da parte degli eredi nascente da atto Notaio Brighina Adolfo Sede Varese del 18/12/2006 .

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 2/24, in forza di denuncia di successione (dal 09/07/2006 fino al 18/12/2006), con atto stipulato il 09/07/2006, registrato il 03/11/2006 ai nn. 894/2006, trascritto il 27/11/2008 a Milano 2 ai nn. 184901/120752.

Il titolo è riferito solamente a Particella 3116 sub. 4.

Risulta trascritta in data 29/12/2006 ai nn. 202896/106494 accettazione tacita dell'eredità in morte di L.... N.... nato il 05/03/1920 a Ceneselli (RO) da parte degli eredi nascente da atto Notaio Brighina Adolfo Sede Varese del 18/12/2006 .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Dall'accesso agli atti effettuato presso l'Ufficio Tecnico - Edilizia Privata del Comune di Cassano Magnago, non sono risultate presenti pratiche edilizie riguardanti l'unità immobiliare in oggetto.

Al punto 9) pag. 8 dell'Atto di Provenienza si dice: " A norma della legge 28 febbraio 1985 n. 47 e del D.P.R. 6 giugno 2001 n. 380, i venditori, ai sensi del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevoli delle conseguenze penali per le dichiarazioni false, dichiarano che la consistenza del fabbricato in cui è posta la porzione oggi venduta è stata iniziata ed ultimata in data anteriore al 1 settembre 1967. I venditori dichiarano inoltre che, nella porzione di fabbricato oggi venduta, non sono state poste in essere in seguito modifiche nella consistenza o variazioni nella destinazione d'uso e non è stata eseguita alcuna opera subordinata al rilascio di concessione, licenza od autorizzazione edilizia e che la su allegata planimetria catastale è stata presentata esclusivamente per adeguare la situazione catastale a quella di fatto esistente sin da data anteriore al 1 settembre 1967 " .

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio attività N. **249/2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di manutenzione straordinaria per nuova pavimentazione con masselli autobloccanti, presentata il 21/12/2005 con il n. 0028664 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a corte comune al Mapp. 4596.

Comunicazione di ultimazione dei lavori in data 05/09/2006

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 25 del 13/06/2014, l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 32 - N.d.P.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta ..

Si evidenzia quanto dichiarato in atto di compravendita dai venditori al punto 9) pag. 8, anche se, nell'anno 2006 è stato posto in atto un frazionamento catastale della Particella 3116 sub. 4 di maggior consistenza, il che avrebbe dovuto essere preceduto da una pratica edilizia comunale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO MAGNAGO PIAZZA SAN GIULIO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO MAGNAGO Piazza San Giulio 9, della superficie commerciale di **42,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

A parte di fabbricato in corte , appartamento monolocale ad uso abitazione posto al piano primo , comprendente ingresso , spazio cottura , un vano soggiorno/letto , un disimpegno antibagno ed un bagno .

All 'unita' immobiliare , disimpegnata attraverso l'androne carraio/pedonale con ingresso al civico n. 9 di Piazza San Giulio e attraverso corte comune , si accede da atrio e scala comune che disimpegna due unita' immobiliari a piano terreno , due a piano primo e due a piano secondo . Relativamente a parte dell'atrio a piano terreno esiste una riserva di piena proprieta' da parte dei proprietari del negozio a P.T. al Mapp. 3116 sub. 1 , come di seguito indicato .

La corte comune e' pavimentata con masselli autobloccanti .

Nell'androne comune sono alloggiate le utenze .

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

- foglio 11 particella 3116 sub. 501 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: Piazza San Giulio n. 9, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord-est proprieta' di terzi al mappale 4705 e prospetto su cortile comune ; a sud-est prospetto su Piazza San Giulio ; a sud-ovest mappale 387 ; nod-ovest vano scala comune .

- foglio 9 particella 4596 (catasto terreni), qualita/classe CORTE, superficie 240
Corte comune - Dati identificativi : Comune di Cassano Magnago (C004) (VA) Foglio 9 Particella 4596 - Accessori comuni di enti rurali ed urbani - Partita speciale 2 - Unita' immobiliari corrispondenti al Catasto Fabbricati : Foglio 11 Particelle 3116-4594-4595-4705
Annotazioni : comune ai num. 388,4594,4595 .

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, .





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate - Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17 km.
autostrada distante 3 km.
ferrovia distante 3,5 km.



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: serramenti realizzati in legno/ferro
infissi esterni: tapparelle realizzati in pvc



infissi interni: porte interne realizzati in legno e vetro

al di sotto della media



pavimentazione interna: realizzata in parquet laminato prefinito

nella media



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V

al di sotto della media



termico: sottotraccia con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni

al di sotto della media



Delle Strutture:

scaie esterne: a rampe parallele costruite in rivestimento in marmo

al di sotto della 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	42,00	x	100 %	=	42,00
Totale:	42,00				42,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *aggiudicazione in asta*

Data contratto/rilevazione: *06/09/2023*

Fonte di informazione: *Espropriazioni Immobiliari, 298/2022*

Descrizione: *Appartamento posto al piano secondo composto da ingresso, soggiorno con angolo cottura, bagno e locale ripostiglio adibito a camera., 1*

Indirizzo: *Piazza San Giulio, 9 Cassano Magnago, VA*

Superfici accessorie:

Prezzo: *32.000,00 pari a 0,00 Euro/mq*

Valore Ctu: *34.629,00 pari a: 0,00 Euro/mq*

Prezzo Base d'Asta: *33.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq*

Distanza: *0.00 m*

Numero Tentativi: *1*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione applicato fa riferimento ai valori utilizzati dagli operatori del settore per

immobili aventi caratteristiche simili a quello di nostro interesse , posti nel Comune di Cassano Magnago ; questi valori fanno riferimento all'attuale andamento del mercato e , per una corretta stima del bene , sono stati ricalibrati sulle reali condizioni dell'unita' immobiliare di interesse .

Strumento di certo riferimento che contempera il criterio anzidetto con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e' la " Rilevazione dei prezzi degli immobili " in Provincia di Varese , edito dalla Camera di Commercio , Industria , Artigianato , Agricoltura di Varese , approvata dalla Commissione rilevazione prezzi degli immobili in data 13/10/2022 che individua , per il Comune di Cassano Magnago , per unita' immobiliari " abitabili in buono stato " min. € . 700,00/mq. max. € . 1.100,00/mq..

Considerato che l'unita' immobiliare e' inserita in un contesto di corte in buona posizione rispetto ai servizi di quartiere ; la corte ha caratteristiche abbastanza omogenee ; l'unita' di interesse e' disimpegnata da scala che serve un numero limitato di unita' ; l'unita' stessa e' in discreto stato di manutenzione e di dimensioni tali da renderla interessante per investimento finalizzato all'affitto , si ritiene corretto utilizzare quale valore di stima quello di € . 850,00/mq. .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 42,00 x 850,00 = **35.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ . 35.700,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ . 35.700,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione applicato fa riferimento ai valori utilizzati dagli operatori del settore per immobili aventi caratteristiche simili a quello di nostro interesse , posti nel Comune di Cassano Magnago ; questi valori fanno riferimento all'attuale andamento del mercato e , per una corretta stima del bene , sono stati ricalibrati sulle reali condizioni dell'unita' immobiliare di interesse .

Strumento di certo riferimento che contempera il criterio anzidetto con le caratteristiche dell'immobile oggetto di stima e' la " Rilevazione dei prezzi degli immobili " in Provincia di Varese , edito dalla Camera di Commercio , Industria , Artigianato , Agricoltura di Varese , approvata dalla Commissione rilevazione prezzi degli immobili in data 13/10/2022 che individua , per il Comune di Cassano Magnago , per unita' immobiliari " abitabili in buono stato " min. € . 700,00/mq. max. € . 1.100,00/mq..

Considerato che l'unita' immobiliare e' inserita in un contesto di corte in buona posizione rispetto ai servizi di quartiere ; la corte ha caratteristiche abbastanza omogenee ; l'unita' di interesse e' disimpegnata da scala che serve un numero limitato di unita' ; l'unita' stessa e' in discreto stato di manutenzione e di dimensioni tali da renderla interessante per investimento finalizzato all'affitto , si ritiene corretto utilizzare quale valore di stima quello di € . 850,00/mq. .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cassano Magnago, agenzie: Gallarate - Cassano Magnago, osservatori del mercato immobiliare Camera di Commercio Varese

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	42,00	0,00	35.700,00	35.700,00
				35.700,00 €	35.700,00 €

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: **€. 35.700,00**

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 di diritto in cui si trova: **€. 35.700,00**

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: **€. 35.700,00**

data 19/03/2024

il tecnico incaricato
Roberto Carabelli