



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 226/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:
G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Mara Poli

CF: PLOMRA64T43L682Y

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) Via E. de Amicis 18

telefono: 00390331259052

fax: 0331259052

email: mara.poli@libero.it

PEC: mara.poli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
226/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARCONATE via Molino Vecchio 19, della superficie commerciale di 116,51 mq per la quota di:

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

Appartamento in complesso residenziale costituito da due palazzine; è inserito nella palazzina A, si sviluppa al piano primo e sottotetto (agibile non abitabile) ed è composto da: soggiorno, cucina abitabile con zona pranzo, bagno e ripostiglio sottoscala al piano primo; 3 camere e bagno al piano sottotetto.

Le finiture sono eleganti, gli ambienti curati e in ottimo stato. Di proprietà c'è anche un box singolo e una cantina interni alla struttura della palazzina, raggiungibili da scala interna all'edificio. Nel cortile di fronte ai box con accesso diretto dalla strada c'è anche un posto auto di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2 (sottotetto), interno A, ha un'altezza interna di 2,90m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 580 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: via Molino Vecchio 19, piano: 1,2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare e vano scala

- foglio 9 particella 580 sub. 724 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: via Molino vecchio 19, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile comune, altra proprietà, vano scala comune, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

A.1 box singolo, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 580 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: via Molino Vecchio , piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile condominiale, boxes di altre proprietà e corridoio comune

A.2 posto auto, composto da unico spazio.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 580 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: via molino vecchio 19, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confine di proprietà, posto auto altra proprietà su due lati e cortile comune

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	116,51 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	13,75 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.299,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.299,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 147.299,00
Data della valutazione:	18/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Il debitore risiede nell'unità immobiliare in oggetto assieme alla compagna e due figli minorenni

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 25/10/2007 a firma di notaio N. Giacalone Novara ai nn. rep 257638/38159 di repertorio, registrata il 02/11/2007 ai nn. 164662/43475, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 280.000,00.

Importo capitale: 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 ANNI

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 15/07/2023 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. rep 3707 di

repertorio, trascritta il 02/08/2023 ai nn. 111657/78656, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 1.100,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 153,89
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 153,89
Millesimi condominiali:	102,12

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si segnala convenzione edilizia del 30/09/2004 rep 12775/4794 notaio Carrara Patrizia, a Busto Arsizio trascritta il 12/10/2004 ai nn. 145206/76603 a favore del Comune di Arconate avente in oggetto tra gli altri. la quota dell'intero in piena proprietà degli immobili in Arconate f 9, part. 580, contro _____ (come indicato nella relazione notarile)

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/10/2007), con atto stipulato il 25/10/2007 a firma di NOTAIO N. GIACALONE ai nn. 257637/38158 di repertorio, trascritto il 02/11/2007 ai nn. 164661/86816

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/10/2007), con atto stipulato il 25/10/2007 a firma di NOTAIO N. GIACALONE ai nn. 257637/38158 di repertorio, trascritto il 02/11/2007 ai nn. 164661/86816

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE (dal 29/05/1988 fino al 30/09/2004), con atto stipulato il 29/05/1988 ai nn. 91 VOL 385 di repertorio, trascritto il 04/06/1990 a MILANO 2 ai nn. 45764/32939

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE (dal 29/05/1988 fino al 30/09/2004), con atto stipulato il 29/05/1988 ai nn. VOL 385 N 91 di repertorio, trascritto il 04/06/1990 a MILANO 2 ai nn. 45764/32939

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE (dal 29/05/1988 fino al 30/09/2004), con atto stipulato il 29/05/1988 ai nn. VOL 385 N 91 di repertorio, trascritto il 04/06/1990 a MILANO 2 ai nn. 45764/32939

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di SUCCESSIONE (dal 29/05/1988 fino al 30/09/2004), con atto stipulato il 29/05/1988 ai nn. VOL 385 N. 91 di repertorio, trascritto il 04/06/1990 a MILANO 2 ai nn. 45764/32939

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal

30/09/2004 fino al 25/10/2007), con atto stipulato il 30/09/2004 a firma di NOTAIO P. CARRARA ai nn. REP 12777 di repertorio, trascritto il 12/10/2004 ai nn. 145208/76605

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 123/04 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE DI PALAZZINA CON VILLINO AD USO RESIDENZIALE, presentata il 31/10/2004, rilasciata il 01/07/2005, agibilità del 08/11/2011 con il n. 8532 di protocollo. La palazzina dove è collocato l'unità abitativa in oggetto contrassegnata con il n. 6 è la A

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato l'immobile ricade in zona ARE Ambito Residenziale di Espansione . Norme tecniche di attuazione ed indici: indice di fabbricabilità (It): mc 1,00/mq; fino a 1,20 mc/mq per Piani Attuativi e Permessi di costruire convenzionati.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: distribuzione tavolati al piano sottotetto diversa da quella in concessione, collocazione di velux nel locale bagno chiusura di vano porta al piano primo (normativa di riferimento: regolamento di igiene, regolamento edilizio)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di relativa pratica

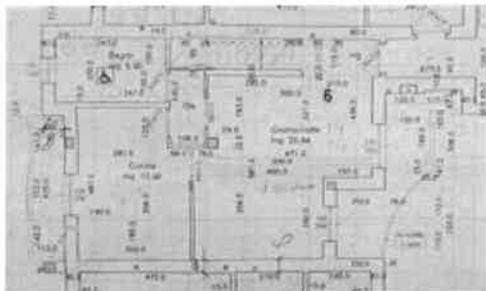
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- SANZIONE 1.000,00 EURO PIU' COSTO PRATICA CILA IN SANATORIA: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: legati alla presentazione della presentazione della relativa pratica CILA o SCIA in sanatoria.

Nonostante la distribuzione in locali al piano superiore, gli ambienti data l'altezza non a norma, rimangono agibili non abitabili.



piano primo

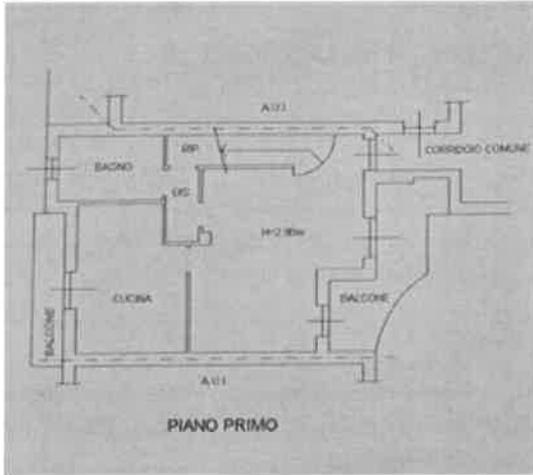


piano sottotetto

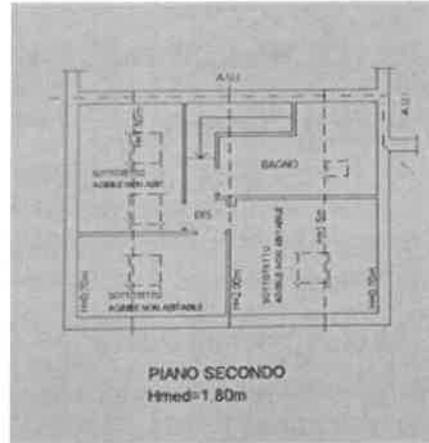
8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**..

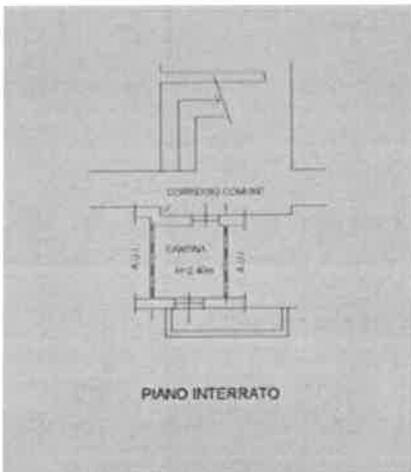
La scrivente ha provveduto ad adeguare le schede catastali



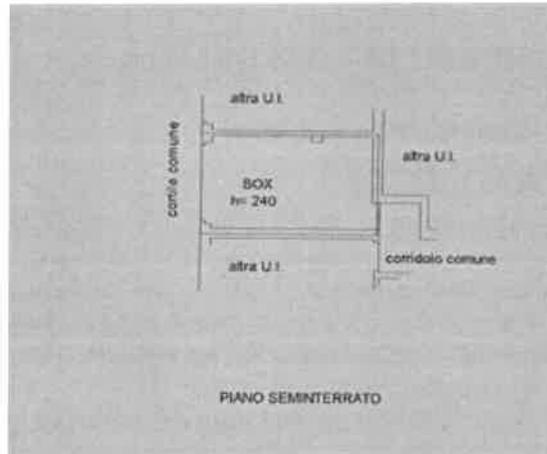
primo piano



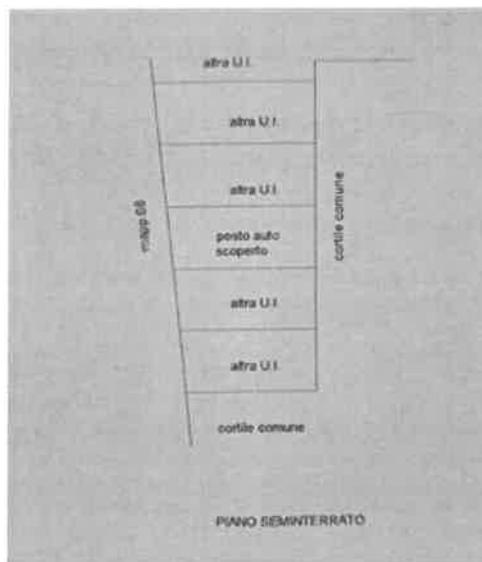
sottotetto



cantina piano interrato



box



posto auto scoperto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: pgt)

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN ARCONATE VIA MOLINO VECCHIO 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARCONATE via Molino Vecchio 19, della superficie commerciale di **116,51** mq per la quota di:

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

Appartamento in complesso residenziale costituito da due palazzine; è inserito nella palazzina A, si sviluppa al piano primo e sottotetto (agibile non abitabile) ed è composto da: soggiorno, cucina abitabile con zona pranzo, bagno e ripostiglio sottoscala al piano primo; 3 camere e bagno al piano sottotetto.

Le finiture sono eleganti, gli ambienti curati e in ottimo stato. Di proprietà c'è anche un box singolo e una cantina interni alla struttura della palazzina, raggiungibili da scala interna all'edificio. Nel cortile di fronte ai box con accesso diretto dalla strada c'è anche un posto auto di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2 (sottotetto), interno A, ha un'altezza interna di 2,90m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 580 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: via Molino Vecchio 19, piano: 1,2, intestato a

***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: cortile comune, altra unità immobiliare, cortile comune, altra unità immobiliare e vano scala

- foglio 9 particella 580 sub. 724 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 8 mq, rendita 7,44 Euro, indirizzo catastale: via Molino vecchio 19, piano: s1, intestato a ***** DATO OSCURATO *****

Coerenze: cortile comune, altra proprietà, vano scala comune, altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.



appartamento piano primo e sottotetto



ingresso verso il soggiorno



cucina abitabile



accessi dal soggiorno al bagno e alla cucina



bagno al piano di ingresso



ripostiglio sottoscala

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Busto Garolfo, Inveruno, Dairago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- ospedale
- asilo nido
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- spazi verde

centro commerciale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 22 km
- autostrada distante 14 km
- ferrovia distante 8,4 km

aeroporto distante 22 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 14 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 8,4 km	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

livello di piano:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
-------------------	---------------------

esposizione:	★★★★★★★★★★
luminosità:	★★★★★★★★★★
panoramicità:	★★★★★★★★★★
impianti tecnici:	★★★★★★★★★★
stato di manutenzione generale:	★★★★★★★★★★
servizi:	★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Complesso residenziale non lontano dal centro di Arconate ma confinante con campi e brughiera, costituito da due palazzine con accessi separati che si aprono su una grande area a parcheggio. L'unità immobiliare in oggetto è nella palazzina A e si raggiunge entrando da un cancelletto dall'area parcheggio. Percorrendo un vialetto si arriva all'androne ampio, ben rifinito e luminoso, con una scala comoda che conduce al primo piano. Non c'è ascensore. Dal pianerottolo si accede all'appartamento direttamente nel soggiorno, luminoso, con due portefinestre che consentono l'uscita ad un balcone che si affaccia sul vialetto di accesso al palazzo. Dal soggiorno si accede alla cucina, grande, con area isola strutturata con cappa e piano cottura, e con zona pranzo, con tavolo e sedie per 6 posti. Anche dalla cucina, attraverso la portafinestra, si esce su un balcone, stretto e lungo, che affaccia sull'area retrostante alla palazzina, dove ci sono i posti auto e l'uscita dei box. Sempre dal soggiorno si accede ad un atrio dove c'è l'accesso al bagno, spazioso, con vasca da bagno, wc, bidet e mobile con lavabo. La finestra affaccia sul retro della palazzina. Il sottoscala è utilizzato come ripostiglio, comodo e ben sfruttato. Di fronte alla porta di ingresso all'appartamento c'è una scala che conduce al piano sottotetto. Un piccolo atrio smista su tre ambienti adibiti a camere (due singole e una matrimoniale) e un bagno molto grande, con doccia ampia, mobile lavabo, wc, bidet e lavatrice, con spazio stenditoio. I soffitti sono con travi a vista e su questo piano ci sono le finestre velux che danno luce agli ambienti. Le finiture di tutto l'appartamento sono molto ricercate: si gioca con i materiali - ceramica e marmo, parquet - con i colori e gli arredi per creare un ambiente molto curato e piacevole. E' pulito e perfettamente mantenuto.

Dall'androne della palazzina, scendendo la scala interna, si arriva allo spazio interrato, dove c'è la cantina, molto grande e comoda, con finestra che fornisce luce e aria mediante una bocca di lupo. Sempre dall'interno del palazzo si arriva al box, singolo, con apertura verso il cortile retrostante dove ci sono i posti auto di proprietà dei condomini; quello legato al presente appartamento è il terzo partendo dal confine murario posto alla destra uscendo dal box. Da qui, mediante una piccola salita si esce sul parcheggio frontale alla palazzina, attraverso il cancello carrabile.

le dimensioni dei locali sono: cucina mq 15,98 bagno mq 6,94 soggiorno mq 26,45 c1 14,75 c2 12,50 c3 18,80 bagno sottotetto mq 11,91

Nonostante siano evidenziate le distribuzioni attuali in locali camere al piano sottotetto si rileva che, per le loro altezze, questi ambienti sono agibili ma non abitabili.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : a battente realizzato in ferro con apertura elettrificata	★★★★★★★★★★
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in alluminio	★★★★★★★★★★
<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in legno	★★★★★★★★★★
<i>infissi interni</i> : ante a battente realizzati in legno e vetro	★★★★★★★★★★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in monocottura ceramica. al piano di ingresso e nel bagno al piano	★★★★★★★★★



c2



c3



bagno piano sottotetto



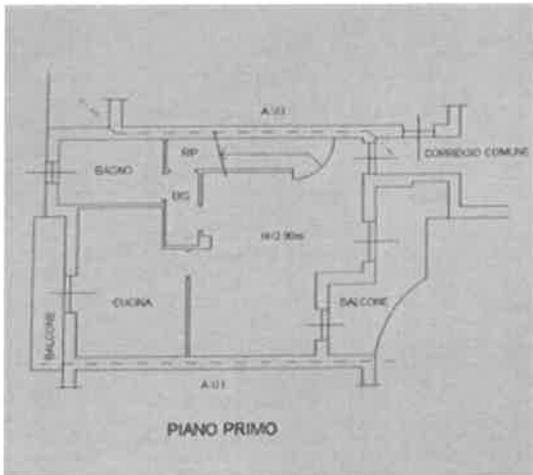
bagno piano sottotetto - lavanderia

CONSISTENZA:

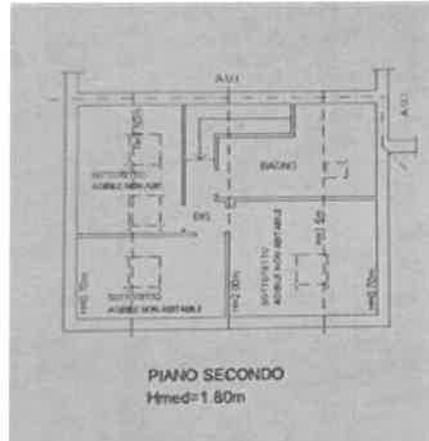
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

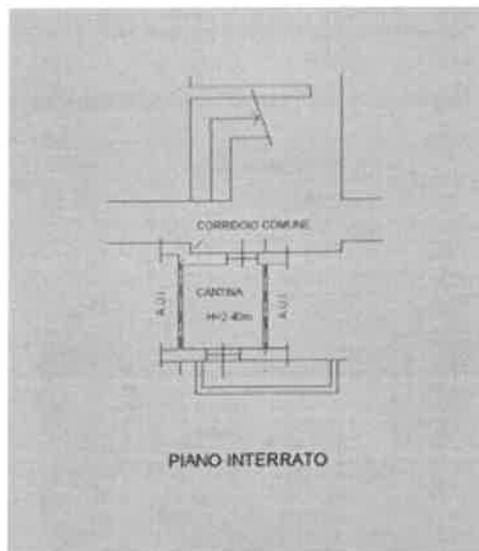
descrizione	consistenza		indice		commerciale
primo piano	75,00	x	100 %	=	75,00
piano sottotetto	70,00	x	50 %	=	35,00
cantina	6,39	x	25 %	=	1,60
balcone posteriore	4,60	x	35 %	=	1,61
balcone frontale	9,44	x	35 %	=	3,30
Totale:	165,43				116,51



distribuzione piano primo



distribuzione ambienti piano sottotetto



cantina al piano S1

ACCESSORI:

box singolo, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

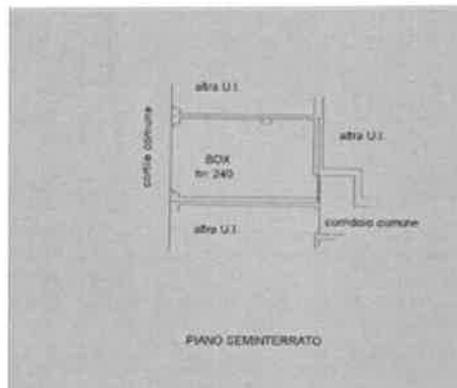
- foglio 9 particella 580 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 20 mq, rendita 44,42 Euro, indirizzo catastale: via Molino Vecchio , piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: cortile condominiale, boxes di altre proprietà e corridoio comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	21,50	x	50 %	=	10,75
Totale:	21,50				10,75



box



box piano S1

posto auto, composto da unico spazio.

Identificazione catastale:

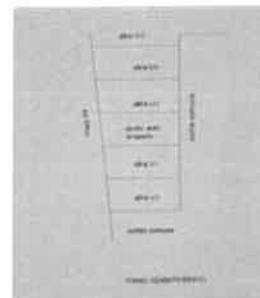
- foglio 9 particella 580 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 23,24 Euro, indirizzo catastale: via molino vecchio 19, piano: s1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: confine di proprietà, posto auto altra proprietà su due lati e cortile comune

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto in cortile	15,00	x	20 %	=	3,00
Totale:	15,00				3,00



posto auto scoperto in cortile



pianta area cortile con posti auto

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: 06/03/2018

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 74/2017

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo in contesto cortilizio al primo piano composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno oltre ad autorimessa al piano terreno. Mq. 35., 4

Indirizzo: Contrada Sant'Eusebio, 3520020 Arconate, MI

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 1.371,43 Euro/mq

Valore Ctu: 64.500,00 pari a: 1.842,86 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 1.828,57 Euro/mq

Distanza: 143.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2023

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 116.400,00 pari a 1.164,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (01/12/2023)

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.700,00

REQUOT (01/12/2023)

Valore minimo: 1.080,00

Valore massimo: 1.440,00

SVILUPPO VALUTAZIONI:

Nonostante una netta ripresa del periodo post pandemico si sta assistendo ora ad una flessione del mercato immobiliare. Le compravendite hanno registrato una minor vivacità rispetto all'anno passato. Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame. Prudentemente la scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi e di definire per mezzo dei coefficienti di differenziazione eventuali deprezzamenti o aumenti di valore

Esaminando le valutazioni esposte (osservazioni del mercato immobiliare, compravendite), si ritiene equo attribuire al cespite una valutazione pari a € 1.150,00 euro/mq (superficie lorda).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	116,51	x	1.150,00	=	133.986,50
Valore superficie accessori:	13,75	x	1.150,00	=	15.812,50
					149.799,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 149.799,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 149.799,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore di mercato più probabile è quello della stima sintetico-comparativa.

Il valore dell'immobile è stato calcolato tenendo conto della localizzazione e della condizione dell'unità immobiliare della presente procedura.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di VARESE, ufficio tecnico di Arconate, agenzie: Arconate, Busto Arsizio, Legnano, osservatori del mercato immobiliare MILANO E 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 VALUTAZIONI DI MERCATO DEI CORPI

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	116,51	13,75	149.799,00	149.799,00
				149.799,00 €	149.799,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è possibile suddividere in due parti l'unità immobiliare in oggetto

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 147.299,00**

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: **€. 147.299,00**

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:	€. 147.299,00

data 18/12/2023

il tecnico incaricato
Mara Poli