



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

14/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ALTEA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballerini

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Davide Mazzucchelli

CF:MZZDVD68M17L319Z

con studio in SARONNO (VA) VIA VOLONTERIO 10

telefono: 0039029603372

fax: 003996739139

email: davide.mazzucchelli@email.it

PEC: davide.mazzucchelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 14/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO GAROLFO Via Luigi Cadorna 29, della superficie commerciale di **39,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è posta all'interno di una corte residenziale storica definita su via L. Cadorna da un corpo edilizio a tre piani con accesso da un androne dal civico 29. La corte è di grande dimensione e si costruisce attorno ad uno spazio libero interno definito da corpi edilizi differenti; l'unità immobiliare in esame è posta nel corpo a due piani lungo il confine interno parallelo a via L. Cadorna nell'angolo del corpo edilizio ad est.

Composta da un monolocale ben rifinito collegato ad un posto auto pertinenziale posto nei pressi dell'abitazione, il corpo edilizio è stato realizzato con un intervento edilizio iniziato alla fine del 2005.

Viste le caratteristiche della corte edilizia, per una migliore identificazione della proprietà, si allega un estratto mappa catastale e un estratto di google maps per la migliore identificazione dell'immobile e di seguito si elencano alcune servitù e prescrizioni che regolano i rapporti tra i mappali nella corte.

All'articolo 2 dell'atto di provenienza allegato alla perizia, si scrive:

- che all'autorimessa distinta dal mappale 345 sub. 701, di proprietà di terzi, compete il diritto di uso esclusivo sulla antistante porzione di area, dell'estensione di mq. 24, quale risulta identificata e colorata in tinta gialla nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto ricevuto dal dr. Franco Gavosto notaio in Magenta in data 28 febbraio 1996 n. 31351/3112 di repertorio [...];
- che in favore della suddetta autorimessa distinta dal mappale 345 sub. 701, sussiste altresì servitù di passo pedonale e carraio a carico di parte del mappale 568 [...];
- che in ottemperanza all'impegnativa unilaterale assunta dai signori Maria Angela Calessi e Luigi Drogo, danti causa della parte venditrice, nei confronti del Comune di Busto Garolfo [...] il cancello sito nell'androne carraio di accesso al cortile, comune a tutte le unità, dovrà rimanere aperto durante l'orario di aperture dell'esercizio commerciale corrente nell'unità immobiliare a parte del mappale 31, di cui è titolare la suddetta dante causa della parte venditrice;
- che sussiste servitù di passo pedonale e carraio ai sensi dell'art. 1062 c.c., a favore della consistenza immobiliare originaria di cui i cespiti in oggetto fanno parte ed a carico dell'area cortilizia retrostante l'androne carraio di accesso, ai mappali 554 e 567;

L'unità immobiliare è composta da uno spazio indiviso composto dalla zona giorno con un divano/letto e un ampio bagno preceduto da un antibagno con funzioni di ripostiglio dove è posta la lavatrice. Realizzato con un intervento edilizio nel 2005, l'unità immobiliare ha buone finiture e buon stato di manutenzione; l'esposizione è est-ovest con affaccio principale a sud quasi pieno realizzato con 3 porte finestre che donano buona luminosità all'ambiente. La facciata esterna è finita con un "intonaco fine" di tinteggiato in colore chiaro ed uno zoccolo in "intonaco rustico" in grigio .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.78. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 345 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna 29, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. MI0085431 in atti dal 05/02/2007 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8209.1/2007)
Coerenze: da nord in senso orario: mapp.569, cortile come distinto dal mapp.568 sub.1, proprietà al sub.713, mapp. 541

L'intero edificio sviluppa Terra, Primo piano, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 18 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 568, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna n. 29. , piano: P.T. , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. MI0085431 in atti dal 05/02/2007 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8209.1/2007)
Coerenze: Confini da nord in senso orario: Cortile distinto al mapp.le 568 sub1, mappale 346, posto auto al mapp.le 598/3, cortile comune distinto al mapp.le 568 sub.1

Il posto auto identificato al NCEU con il Sub.4 è posto nella immediate vicinanze dell'abitazione ed è ben identificato e facilmente accessibile dalla abitazione. Il corpo è pavimentato in masselli autobloccanti e ben identificato al suolo.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,05 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.047,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.047,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.047,50
Data della valutazione:	12/06/2024

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 10/11/2022, con scadenza il 17/04/2024, registrato il 28/11/2022 ai nn. 1491 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 4.380,00 annue.

Il contratto d'affitto, all'articolo 4 dice:

Il canone annuo di locazione è stabilito in 4380.00 euro da versarsi rispettivamente in canoni mensili di 365 € da versarsi entro e non oltre il 15 giorno di ogni mese.

Il canone d'affitto è allineato alle tabelle indicate nella Banca dati dell'Agenzia delle Entrate che indica un intervallo tra i 4.6 €/mq e i 5.2 €/mq al mese per edifici in buono stato di conservazione.

Durante il sopralluogo il sig. Zaffaroni Osvaldo si è dimostrato collaborativo ed ha permesso ai tecnici di fare tutte le operazioni necessarie alla realizzazione della Perizia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le Formalità ed i Gravami sono desunti dalla Certificazione Notarile firmata dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano redatta in data 22/01/2024 ed allegata al fascicolo.

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**, stipulata il 04/10/2007 a firma di Notaio Oreste Cirillo ai nn. 20134/13876 di repertorio, iscritta il 10/10/2007 a Milano 2 ai nn. 151852/40183, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a Garanzia di Mutuo Fondiario.

Importo ipoteca: 150.000.

Importo capitale: 100.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 21/12/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7905 di repertorio, trascritta il 19/01/2024 a Milano 2 ai nn. 6810/4818, 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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/10/2007), con atto stipulato il 04/10/2007 a firma di Oreste Cirillo ai nn. 20133/13875 di repertorio, trascritto il 09/10/2007 a Milano 2 ai nn. 4653S1T

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 12/07/1991 fino al 07/12/2005), con atto stipulato il 12/07/1991 a firma di Notaio Fugazzola Mario ai nn. 81140 di repertorio, trascritto il 09/08/1991 a Milano 2 ai nn. 68756/51226

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/12/2005 fino al 04/10/2007), con atto stipulato il 07/12/2005 a firma di Notaio dott.ssa Carla Fresca Fantoni ai nn. 17665/11201 di repertorio, registrato il 14/12/2005 a Milano 2 ai nn. 15835/1T.

Successivamente all'acquisto la società Artema pone in essere le trasformazioni edilizie che hanno portato all'assetto edilizio attuale.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Dichiarazione di Inizio attivita' N. **165/05**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Mutamento della destinazione da Laboratorio a Residenziale /Aumento delle Unità immobiliari, presentata il 10/10/2005 con il n. 216700 di protocollo, agibilità del 07/01/2008

Dichiarazione di inizio attività N. **179/06**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante alla dia 165/05, presentata il 24/10/2006 con il n. 24821 di protocollo, agibilità del 07/01/2008

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **70/2007**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 08/06/2007

Concessione Edilizia N. **286/1991**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione Edilizia di porzione di fabbricato esistente e parziale cambio d'uso., rilasciata il 05/11/1911

Concessione Edilizia N. **425/1995**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Frazionamento Unità Immobiliari, rilasciata il 25/01/1996

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Deliberazione 18 del 09/04/2019, l'immobile ricade in zona Ambito Prevalentemente Residenziale _ Ndp. Scheda n.1. Norme tecniche di attuazione ed indici: INTERVENTI AMMESSI = TUTTI fino a nuova costruzione - da lettera a) a lettera e) art. 3.1 D.P.R. 380/01; MODALITA' D'ATTUAZIONE = edilizio diretto di cui all' art. 1, comma 5 delle NdP; PARAMETRI ED INDICI: Rc = 1/3 If = 0,50 m²/m² SP = 20% della Sf H max = 10,50 m

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA LUIGI CADORNA 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO GAROLFO Via Luigi Cadorna 29, della superficie commerciale di **39,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare è posta all'interno di una corte residenziale storica definita su via L. Cadorna da un corpo edilizio a tre piani con accesso da un androne dal civico 29. La corte è di grande dimensione e si costruisce attorno ad uno spazio libero interno definito da corpi edilizi differenti; l'unità immobiliare in esame è posta nel corpo a due piani lungo il confine interno parallelo a via L. Cadorna nell'angolo del corpo edilizio ad est.

Composta da un monolocale ben rifinito collegato ad un posto auto pertinenziale posto nei pressi dell'abitazione, il corpo edilizio è stato realizzato con un intervento edilizio iniziato alla fine del 2005.

Viste le caratteristiche della corte edilizia, per una migliore identificazione della proprietà, si allega un estratto mappa catastale e un estratto di google maps per la migliore identificazione dell'immobile e di seguito si elencano alcune servitù e prescrizioni che regolano i rapporti tra i mappali nella corte.

All'articolo 2 dell'atto di provenienza allegato alla perizia, si scrive:

- che all'autorimessa distinta dal mappale 345 sub. 701, di proprietà di terzi, compete il diritto di uso esclusivo sulla antistante porzione di area, dell'estensione di mq. 24, quale risulta identificata e colorate in tinta gialla nella planimetria che trovasi allegata sotto la lettera "A" all'atto ricevuto dal dr. Franco Gavosto notaio in Magenta in data 28 febbraio 1996 n. 31351/3112 di repertorio [...];
- che in favore della suddetta autorimessa distinta dal mappale 345 sub. 701, sussiste altresì servitù di passo pedonale e carraio a carico di parte del mappale 568 [...];
- che in ottemperanza all'impegnativa unilaterale assunta dai signori Maria Angela Calessi e Luigi Drogo, danti causa della parte venditrice, nei confronti del Comune di Busto Garolfo [...] il cancello sito nell'androne carraio di accesso al cortile, comune a tutte le unità, dovrà rimanere aperto durante l'orario di aperture dell'esercizio commerciale corrente nell'unità immobiliare a parte del mappale 31, di cui è titolare la suddetta dante causa della parte venditrice;
- che sussiste servitù di passo pedonale e carraio ai sensi dell'art. 1062 c.c., a favore della consistenza immobiliare originaria di cui i cespiti in oggetto fanno parte ed a carico dell'area cortilizia retrostante l'androne carraio di accesso, ai mappali 554 e 567;

L'unità immobiliare è composta da uno spazio indiviso composto dalla zona giorno con un divano/letto e un ampio bagno preceduto da un antibagno con funzioni di ripostiglio dove è posta la lavatrice. Realizzato con un intervento edilizio nel 2005, l'unità immobiliare ha buone finiture e buon stato di manutenzione; l'esposizione è est-ovest con affaccio principale a sud quasi pieno realizzato con 3 porte finestre che donano buona luminosità all'ambiente. La facciata esterna è finita con un "intonaco fine" di tinteggiato in colore chiaro ed uno zoccolo in "intonaco rustico" in grigio .

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2.78. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 345 sub. 714 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 167,85 Euro, indirizzo catastale: Via Luigi Cadorna 29, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. MI0085431 in atti dal 05/02/2007 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8209.1/2007)
- Coerenze: da nord in senso orario: mapp.569, cortile come distinto dal mapp.568 sub.1, proprietà al sub.713, mapp. 541

L'intero edificio sviluppa Terra, Primo piano, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.



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 Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km
 ferrovia distante 10 km
 autostrada distante 12 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di residenziale conformità: non rilevabile
termico: autonomo con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile
condizionamento: impianto di raffrescamento con alimentazione a elettrico con diffusori in split a parete conformità: non rilevabile
fognatura: con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile
citofonico: citofono semplice a solo voce conformità: non rilevabile



Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione esterna: realizzata in elementi autobloccanti
infissi esterni: ad anta realizzati in legno. scuri esterni in pvc
pareti esterne: costruite in laterizio a cassa vuota con coibentazione in non verificabile , il rivestimento è realizzato in intonaco
pavimentazione interna: realizzata in legno _ gres porcellanato
portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e vetro
protezioni infissi esterni: Scuri ad anta realizzate in pvc



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
superficie lorda	39,05	x	100 %	=	39,05
Totale:	39,05				39,05

ACCESSORI:**posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 18 sub. 4 (catasto fabbricati), partita 568, categoria C/6, classe 2, consistenza 12 mq, rendita 18,59 Euro, indirizzo catastale: via Luigi Cadorna n. 29. , piano: P.T. , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE del 05/02/2007 Pratica n. MI0085431 in atti dal 05/02/2007 RISTRUTTURAZIONE-FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 8209.1/2007)
Coerenze: Confini da nord in senso orario: Cortile distinto al mapp.le 568 sub1, mappale 346, posto auto al mapp.le 598/3, cortile comune distinto al mapp.le 568 sub.1

Il posto auto identificato al NCEU con il Sub.4 è posto nella immediate vicinanze dell'abitazione ed è ben identificato e facilmente accessibile dalla abitazione. Il corpo è pavimentato in masselli autobloccanti e ben identificato al suolo.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
POSTO AUTO SCOPERTO	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	12,00				3,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate _ Banca dati delle quotazioni immobiliari (14/05/2024)

Domanda: Valore abitazioni civili a Busto Garolfo , fascia/zona: Centrale/CENTRO

Valore minimo: 1.250,00

Valore massimo: 1.350,00

Agenzie Immobiliare a Busto Garolfo _ Futura Casa, Servizi Immobiliari (14/05/2024)

Tempo di rivendita o di assorbimento: a detta dell'operatore i monocalci in corte non hanno grande richiesta di mercato.

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.000,00

idealista.it _ Inserzione Arte Casa ID 129 (22/05/2024)

Offerta: Casa in Corte su due piani in Via Cadorna 22. Immobile da ristrutturare

Valore massimo: 769,00

Idealista.it _ Inserzione Arte Casa 155 (22/05/2024)

Offerta: Casa isolata in corte, due piani. via Carroccio 15. Da ristrutturare

Valore massimo: 823,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La Valutazione è fatta in riferimento a:

- Interviste ad agenti immobiliari, professionisti del settore edilizio e una serie di indagini su siti web;
- Verifica con bollettini e banche dati di Enti Specializzati;
- Verifica documentale eseguita con i Tecnici dell'ufficio competente del Comune di Busto Garolfo;

Le ricerche hanno evidenziato una serie di costanti:

- Il mercato immobiliare residenziale è, all'oggi, ancora abbastanza vitale ma gli intervistati raccontano di difficoltà a concludere transazioni su monocalci soprattutto se posizionati all'interno di una corte;
- Si riscontra una flessione nelle quotazioni degli immobili di costruzione non recente a fronte di una tenuta delle quotazione degli immobili appena realizzati;

Ciò premesso:

- Viste le caratteristiche dell'unità immobiliare e il suo stato di buona finitura;
- Viste le caratteristiche del complesso edilizio dove l'immobile è posto;
- Viste il posizionamento all'interno della città;

In coscienza si può affermare che:

il valore parametrico da attribuire alla proprietà è pari a 1150,00 €/mq, quindi media rispetto a quelli raccolti durante l'indagine;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	39,05	x	1.150,00	=	44.907,50
Valore superficie accessori:	3,60	x	1.150,00	=	4.140,00
					49.047,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 49.047,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 49.047,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'immobile in oggetto è stato stimato nello stato di fatto e di diritto in cui trova e gli è stato attribuito il più probabile valore di mercato utilizzando il criterio sintetico comparativo. Il valore di riferimento è stato determinato attraverso un'analisi comparata dei valori di beni simili compravenduti sul mercato immobiliare locale, valore che poi ha tenuto conto di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del cespite in oggetto.

E' bene precisare che la stima è sempre data a corpo e non a misura, le operazioni di calcolo della consistenza e del relativo prodotto con il valore unitario di riferimento hanno significato puramente indicativo poichè il valore finale è mutuato da considerazioni complessive e compensative di tutte le osservazioni rilevate. Il valore commerciale attribuito deriva da una valutazione dei prezzi correnti di mercato con riferimento alla specifica fattispecie.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Comune di Busto Arsizio, agenzie: Busto Garolfo e dintorni

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	39,05	3,60	49.047,50	49.047,50
				49.047,50 €	49.047,50 €

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: **€. 49.047,50**

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: **€. 49.047,50**

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: **€. 49.047,50**

data 12/06/2024

il tecnico incaricato
Davide Mazzucchelli