

PDF Eraser Free



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

**ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI**

**12/2023**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO QUADRIFOGLIO

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 17/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Gabriele Pozzati**

CF:PZZGRL72L08B300X  
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Samarate 97  
telefono: 0331322770  
fax: 0331322770  
email: arch\_pozzati@libero.it  
PEC: gabriele.pozzati@archiworldpec.it

# PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
12/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a BUSCATE Via San Pietro 40, della superficie commerciale di **78,72** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è un appartamento disposto su un unico livello posto al piano secondo di un edificio pluripiano denominato Condominio Quadrifoglio. Il fabbricato si trova all'ingresso del paese di Buscate e ha in corpo staccato delle autorimesse pertinenziali mentre al piano interrato delle cantinole. Risale agli anni '70 ed il suo stato di manutenzione generale appare discreto. E' dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla Via San Pietro al numero civico 40. (in precedenza n.34 e n.36)

L'appartamento è costituito da una cucina, un soggiorno, una camera matrimoniale ed un bagno; lo completano un piccolo ripostiglio di dim. 1.70 x 0.75 e n.3 balconcini. Quest'ultimi hanno parapetti in muratura chiusa, hanno scarsa profondità (1.10 - 1.35 ) e sono tutti di ca 3.00 mq.

Il soggiorno ha dimensioni di ca. 4.00 x 5.25 con un restringimento in corrispondenza dell'anticamera notte che porta la larghezza a ca. 2.80 (si veda l'elaborato grafico allegato / scheda catastale); ha l'affaccio a Est e si affaccia su balconcino di 2.20 x 1.35; l'ingresso disimpegna anche la cucina che ha dimensioni discrete di 3.64 x 2.72 su cui si affaccia un balconcino di 3.10 x 1.10; l'anticamera notte disimpegna un bagno di 3.55 x 1.65 e una camera matrimoniale ampia di 3.55 x 4.45 (anche questa si affaccia su balconcino)

L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione discrete

Le porte interne tamburate cieche sono state sostituite recentemente così come i serramenti esterni che sono in pvc "finto legno" con doppi vetri e tapparelle in pvc non automatizzate

L'impianto termico è centralizzato con radiatori in ghisa; vi sono degli split per l'aria condizionata il cui funzionamento non è certo. Il contatore del gas posto sul balcone della cucina serve a contabilizzare il gas ad uso domestico (fornelli cucina)

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, BTicino serie Magic

Le pareti sono finite a civile e tinteggiate

Pavimenti e rivestimenti sono in sufficiente stato di conservazione; rivestimenti ceramici in bagno e cucina. I pavimenti sono quelli originali mentre in cucina e bagno sono presumibilmente più recenti. Sui balconi clincker color rosso mattone.

L'attuale configurazione degli spazi non è conforme a quanto depositato agli atti in quanto in origine la zona soggiorno e la cucina non erano aperte sulla zona ingresso ma chiuse ciascuna da muri a tutta altezza e porte; ora un arco porta al soggiorno e la cucina ha muretti bassi con mensole. Vi è poi difformità in corrispondenza della

## PDF Eraser Free

porta finestra cucina che in origine prevedeva un balcone rientrante che invece è stato inglobato nel locale cucina ed il balcone realizzato in aggetto (si veda il capitolo apposito sulla conformità edilizia).

La cantina ha dimensioni di 3.02 x 1.73 e altezza interna di 2.22. Ha pareti in muratura finite a civile e solaio in laterocemento. Pavimentazione in cemento e porta in lamiera. Stato di conservazione appena sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 189 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Buscate Via San Pietro n. 34, piano: S1 - P2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita e successione  
Coerenze: Per l'appartamento: cortile e vano scala comuni, appartamento interno n.10, cortile comune per 2 lati Per la cantina: cortile comune, cantina n.6, corridoio comune, cantina n.6

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

### A.1 cantina.

**B** box singolo a BUSCATE Via San Pietro 40 per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è in corpo staccato posto sul lato est del lotto; il passo carraio è al civico n.40 di Via San Pietro. Il corsello d'ingresso è in autobloccanti di cemento grigi; l'autorimessa di proprietà è l'ultima sulla sinistra (percorrendo il corsello). Ha una basculante in lamiera verniciata a funzionamento manuale in uno stato di manutenzione carente. L'autorimessa è adeguata ad ospitare una sola autovettura ed ha larghezza di 2.50 e lunghezza di 5.50; la basculante è larga 2.10. L'altezza del box è di 2.10; il solaio è gettato in cls; sono evidenti sulla gronda in cls esterna tracce di distacco del cls coprifermo (si renderà necessario intervento di ripristino) copertura piana con guaina; pavimentazione in cls; pareti in muratura intonacate a civile; stato di manutenzione generale appena sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 218. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 397 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 36, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita e successione  
Coerenze: Cortile comune, box n.40, area comune  
L'autorimessa è definita come interno 41

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>78,72 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>3,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 99.064,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	<b>€. 99.064,00</b>

---

# PDF Eraser Free

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 91.862,46

Data della valutazione: 17/04/2024

### 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

### 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: *Nessuna.*

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/02/2005 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale ai nn. 214/2005 di repertorio, trascritta il 16/03/2005 a Milano 2 ai nn. 18623/36834, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Pignoramento immobiliare

pignoramento, stipulata il 20/12/2022 a firma di Uff. Giudiziario Trib. di Busto A. ai nn. 8068/2022 di repertorio, trascritta il 25/01/2023 a Milano 2 ai nn. 9312/6012, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di pignoramento

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: €. 7.201,54

# PDF Eraser Free

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/02/2001), con atto stipulato il 21/02/2001 a firma di Dott. Zinni Germano ai nn. 65588/7245 di repertorio, registrato il 08/03/2001 a Magenta ai nn. 280, trascritto il 09/03/2001 a Milano 2 ai nn. 21866/15243

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/4, in forza di Denuncia di Successione (dal 01/08/2020), con atto stipulato il 09/12/2021 ai nn. 333418/88888/21 di repertorio, trascritto il 13/12/2021 a Milano 1 ai nn. 120612/176808

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/09/1996 fino al 21/02/2001), con atto stipulato il 12/09/1996 a firma di Dott. Grossi Mario ai nn. 91954 di repertorio, trascritto il 13/09/1996 a Milano 2 ai nn. 73550/47534

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **39/71**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Nuova Costruzione Edificio Pluripiano, presentata il 25/05/1971 con il n. 1557 di Prot. di protocollo, rilasciata il 22/10/1971 con il n. 106/71 di protocollo, agibilità del 11/05/1973 con il n. 7 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli spazi interni sono difformi in quanto sono state demolite delle pareti a tutta altezza e sostituite con muretti e archi; la parete dell'anticamera è stata spostata, In corrispondenza con la portafinestra della cucina il balconcino autorizzato con P.E. 39/71 è stato "inglobato" nel volume della cucina e creato un balcone in aggetto non autorizzato. Ciò si palesa dal confronto tra la scheda catastale allegata (simile allo stato dei luoghi) e la planimetria depositata agli atti come da P.E. n. 39/71. V'è la necessità di presentare Sanatoria Edilizia che consideri anche la verifica del rapporto areoilluminante per gli spazi "aperti" dagli interventi non autorizzati. Si precisa come l'onere di regolarizzazione è stato stimato previo confronto con i tecnici comunali ma che per una sua definizione puntuale si debba necessariamente procedere con un iter autorizzativo complesso e che pertanto potrebbe portare tale importo ad una variazione (in aumento o in difetto).

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione Sanatoria Edilizia

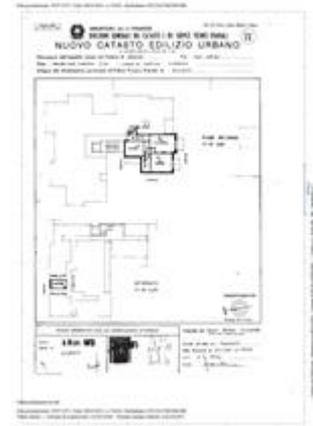
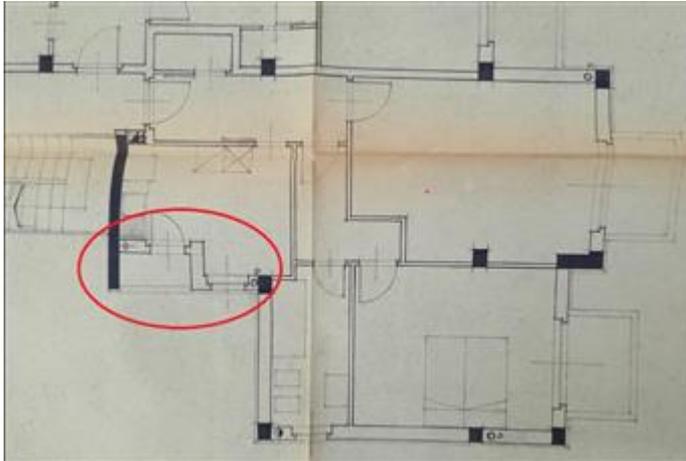
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

## PDF Eraser Free

- Presentazione Sanatoria Edilizia: €10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni  
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione nuove schede catastali (cantina + appartamento) : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSCATE VIA SAN PIETRO 40

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSCATE Via San Pietro 40, della superficie commerciale di **78,72** mq per la quota di:

- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile in oggetto è un appartamento disposto su un unico livello posto al piano secondo di un edificio pluripiano denominato Condominio Quadrifoglio. Il fabbricato si trova all'ingresso del paese di Buscate e ha in corpo staccato delle autorimesse pertinenziali mentre al piano interrato delle cantinole. Risale agli anni '70 ed il suo stato di manutenzione generale appare discreto. E' dotato di ascensore.

L'accesso pedonale e carraio avviene dalla Via San Pietro al numero civico 40. (in

## PDF Eraser Free

precedenza n.34 e n.36)

L'appartamento è costituito da una cucina, un soggiorno, una camera matrimoniale ed un bagno; lo completano un piccolo ripostiglio di dim. 1.70 x 0.75 e n.3 balconcini. Quest'ultimi hanno parapetti in muratura chiusa, hanno scarsa profondità (1.10 - 1.35 ) e sono tutti di ca 3.00 mq.

Il soggiorno ha dimensioni di ca. 4.00 x 5.25 con un restringimento in corrispondenza dell'anticamera notte che porta la larghezza a ca. 2.80 (si veda l'elaborato grafico allegato / scheda catastale); ha l'affaccio a Est e si affaccia su balconcino di 2.20 x 1.35; l'ingresso disimpegna anche la cucina che ha dimensioni discrete di 3.64 x 2.72 su cui si affaccia un balconcino di 3.10 x 1.10; l'anticamera notte disimpegna una bagno di 3.55 x 1.65 e una camera matrimoniale ampia di 3.55 x 4.45 (anche questa si affaccia su balconcino)

L'unità immobiliare è in condizioni di manutenzione discrete

Le porte interne tamburate cieche sono state sostituite recentemente così come i serramenti esterni che sono in pvc "finto legno" con doppi vetri e tapparelle in pvc non automatizzate

L'impianto termico è centralizzato con radiatori in ghisa; vi sono degli split per l'aria condizionata il cui funzionamento non è certo. Il contatore del gas posto sul balcone della cucina serve a contabilizzare il gas ad uso domestico (fornelli cucina)

L'impianto elettrico è del tipo sottotraccia, BTicino serie Magic

Le pareti sono finite a civile e tinteggiate

Pavimenti e rivestimenti sono in sufficiente stato di conservazione; rivestimenti ceramici in bagno e cucina. I pavimenti sono quelli originali mentre in cucina e bagno sono presumibilmente più recenti. Sui balconi clincker color rosso mattone.

L'attuale configurazione degli spazi non è conforme a quanto depositato agli atti in quanto in origine la zona soggiorno e la cucina non erano aperte sulla zona ingresso ma chiuse ciascuna da muri a tutta altezza e porte; ora un arco porta al soggiorno e la cucina ha muretti bassi con mensole. Vi è poi difformità in corrispondenza della porta finestra cucina che in origine prevedeva un balcone rientrante che invece è stato inglobato nel locale cucina ed il balcone realizzato in aggetto (si veda il capitolo apposito sulla conformità edilizia).

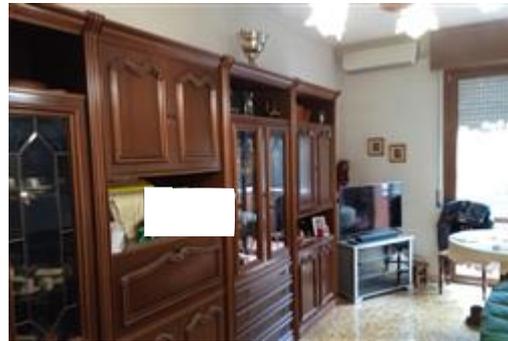
La cantina ha dimensioni di 3.02 x 1.73 e altezza interna di 2.22. Ha pareti in muratura finite a civile e solaio in laterocemento. Pavimentazione in cemento e porta in lamiera. Stato di conservazione appena sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Secondo, ha un'altezza interna di 3.00. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 189 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 267,27 Euro, indirizzo catastale: Buscate Via San Pietro n. 34, piano: S1 - P2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita e successione  
Coerenze: Per l'appartamento: cortile e vano scala comuni, appartamento interno n.10, cortile comune per 2 lati Per la cantina: cortile comune, cantina n.6, corridoio comune, cantina n.6

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

## PDF Eraser Free



### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

# PDF Eraser Free

residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Magnago, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

esposizione:

luminosità:

panoramicità:

impianti tecnici:

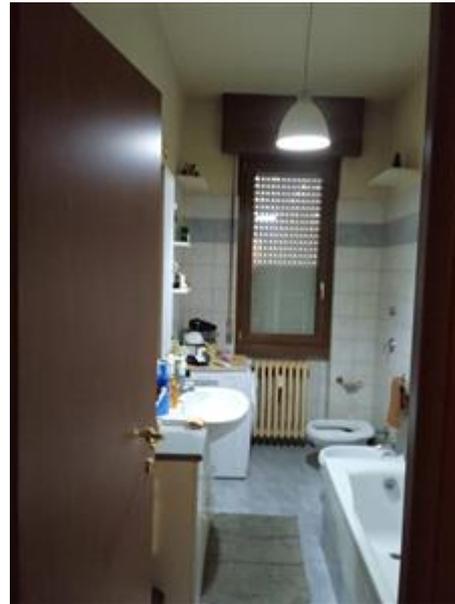
stato di manutenzione generale:

servizi:



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

# PDF Eraser Free



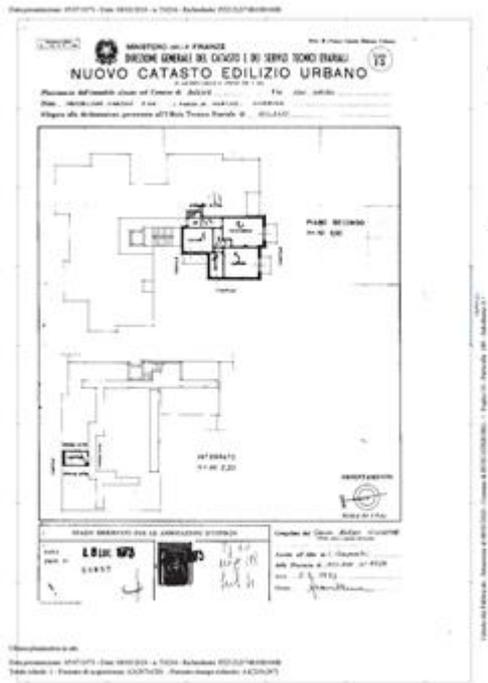
CONSISTENZA:

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	74,00	x	100 %	=	74,00
Balconi	9,45	x	50 %	=	4,72
<b>Totale:</b>	<b>83,45</b>				<b>78,72</b>

# PDF Eraser Free



## ACCESSORI:

cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	6,00	x	50 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>6,00</b>				<b>3,00</b>



# PDF Eraser Free

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,72	x	1.200,00	=	<b>94.464,00</b>
Valore superficie accessori:	3,00	x	1.200,00	=	<b>3.600,00</b>
					<b>98.064,00</b>

### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 98.064,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 98.064,00</b>

BENI IN BUSCATE VIA SAN PIETRO 40

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a BUSCATE Via San Pietro 40 per la quota di:

- 3/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/4 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'autorimessa è in corpo staccato posto sul lato est del lotto; il passo carraio è al civico n.40 di Via San Pietro. Il corsello d'ingresso è in autobloccanti di cemento grigi; l'autorimessa di proprietà è l'ultima sulla sinistra (percorrendo il corsello). Ha una basculante in lamiera verniciata a funzionamento manuale in uno stato di manutenzione carente. L'autorimessa è adeguata ad ospitare una sola autovettura ed ha larghezza di 2.50 e lunghezza di 5.50; la basculante è larga 2.10. L'altezza del box è di 2.10; il solaio è gettato in cls; sono evidenti sulla gronda in cls esterna tracce di distacco del cls coprifermo (si renderà necessario intervento di ripristino) copertura piana con guaina; pavimentazione in cls; pareti in muratura intonacate a civile; stato di manutenzione generale appena sufficiente.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di 218. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 397 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 14 mq, rendita 36,15 Euro, indirizzo catastale: Via San Pietro n. 36, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto di compravendita e successione  
Coerenze: Cortile comune, box n.40, area comune  
L'autorimessa è definita come interno 41

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

# PDF Eraser Free



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



# PDF Eraser Free

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

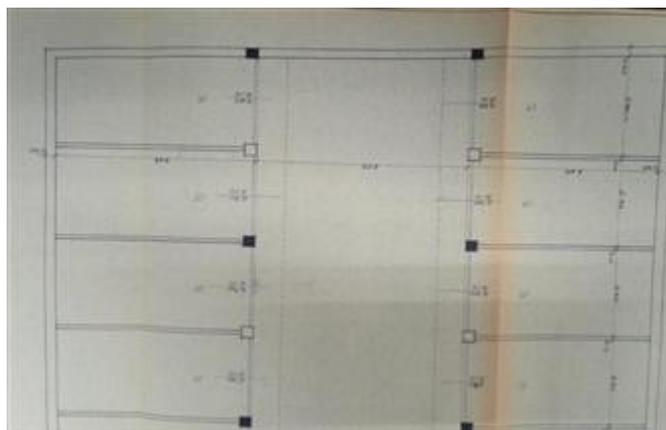
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
<b>Totale:</b>	<b>0,00</b>		<b>0,00</b>



**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.000,00**

# PDF Eraser Free

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione del bene è stata fatta adottando il criterio comunemente detto sintetico-comparativo attraverso comparazione del bene oggetto di stima con altri aventi caratteristiche simili e di cui si conoscono, per recenti definizioni di compravendita, i valori venali di comune commercio.

Si sono considerati i seguenti parametri di riferimento:

- consistenza immobiliare
- consistenza commerciale;
- età del fabbricato;
- ubicazione dell'immobile;
- qualità delle finiture;
- grado di conservazione e di manutenzione;
- attuale situazione economico-immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Buscate, agenzie: Casa.it, Remax, Tecnocasa, Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare rilevazione dei prezzi degli immobili CCIAA di Milano

### 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	78,72	3,00	98.064,00	98.064,00
B	box singolo	0,00	0,00	12.000,00	12.000,00
				<b>110.064,00 €</b>	<b>110.064,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.064,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€. 0,00**)

## PDF Eraser Free

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.064,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 7.201,54**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.862,46**

data 17/04/2024

il tecnico incaricato  
Gabriele Pozzati