



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 270/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
UNICREDIT SPA

DEBITORE:



GIUDICE:
Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:
G.I.V.G. s.r.l. - via Valgella, n. 11, Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2024

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Ambrogio Antonio Bossi

CF: BSSMRG62M01D869K
con studio in GALLARATE (VA) VIA CAVOUR, 15
telefono: 0331773512
email: bossiamb@libero.it
PEC: ambrogioantonio.bossi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
270/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GERENZANO VIA QUARTO DEI MILLE 1, della superficie commerciale di 98,40 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di unità abitativa residenziale ubicata nel comune di Gerenzano (VA), in via Quarto dei Mille, al civico numero 1, in fabbricato a corte di due piani fuori terra. L'appartamento, avente una superficie commerciale di circa 98,40 mq, si sviluppa al piano primo, raggiungibile tramite vano scala e ballatoio ad uso comune. Sono di pertinenza un'autorimessa in fabbricato separato posta nel cortile comune con antistante area esclusiva di proprietà. L'appartamento e le pertinenze sono raggiungibili tramite accesso pedonale e carraio comuni posti su via Quarto dei Mille. L'unità abitativa è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 344 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: VIA QUARTO DEI MILLE, 1, piano: 1, intestato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nato [REDACTED] & [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nata a [REDACTED] (proprietaria defunta, eredità giacente di cui curatore Avv. [REDACTED], derivante da Variazione del 12/10/2011 Pratica n. VA0411515 in atti dal 12/10/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 193637.1/2011)
Coerenze: Da Nord in senso orario: prospetto su corte comune, mapp. 344 sub. 20, ballatoio comune e prospetto su corte comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

B box singolo a GERENZANO VIA QUARTO DEI MILLE 1 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di autorimessa e antistante area esterna di proprietà ricavate nel cortile comune. All'autorimessa, di superficie utile di circa 15,00 mq, vi si accede passando per il cortile interno comune con accesso carraio su via Quarto dei Mille.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 720 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: VIA QUARTO DEI MILLE, 1, piano: T, intestato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nato a [REDACTED]



_____ & _____ cod. fisc. _____ nata
a _____ (proprietaria defunta, eredità giacente di cui curatore Adv.
_____, derivante da Variazione del 12/10/2011 Pratica n. VA0411515 in atti dal
12/10/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 193637.1/2011)
Coerenze: Coerenze da Nord in senso orario: altro mappale, corte comune per due lati e altra
proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	98,40 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 112.400,00
Data della valutazione:	11/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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 26/01/2005 a firma di Notaio Scaravelli Monica ai nn.



27272/6557 di repertorio, iscritta il 04/02/2005 a Conservatoria dei RR. II di Como ai nn. 738/3684, a favore di UNICREDIT BANCA SPA con sede in BOLOGNA (BO) (domicilio ipotecario eletto: presso agenzia di COMO (CO) Piazza Cavour, 10), contro [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED], [REDACTED] nata a [REDACTED] il [REDACTED], derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 330000.

Importo capitale: 165000.

Durata ipoteca: 25

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 21/08/2024 a Conservatoria dei RR. II di Milano 2 ai nn. 19243/25732, a favore di UNICREDIT SPA con sede in MILANO (MI) (richiedente: VISEB SRL per Avv. [REDACTED] per DOVALUE SPA via G.P. Pontani, 14 PERUGIA (PG)), contro [REDACTED] e Eredità Giacente di [REDACTED] con sede in CASALE LITTA (VA), derivante da PIGNORAMENTO NOTIFICATO DALL'UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO IN DATA 12/07/2024 REP. 5245

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:

GAZZETTA UFFICIALE, Tribunale di BUSTO ARSIZIO, GU parte seconda n. 51 del 02/05/2024, Eredità giacente di [REDACTED], il Giudice Dott.ssa FEDELE EMANUELA (Trib. di BUSTO ARSIZIO R.G. n. 1951/2024), con decreto del 24/04/2024 ha dichiarato giacente l'eredità di [REDACTED], nata a [REDACTED] deceduta in GERENZANO (VA) il 12/04/2015, in vita ivi residente, nominando curatore l'Avv. [REDACTED] del Foro di BUSTO ARSIZIO

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nato a [REDACTED] (S) il [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/01/2005), con atto stipulato il 26/01/2005 a firma di Notaio Scaravelli Monica ai nn. 27271/6556 di repertorio, trascritto il 04/02/2005 a Conservatoria dei RR.II di Como ai nn. 2325

[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nata a [REDACTED] (S) il [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/01/2005), con atto stipulato il 26/01/2005 a firma di Notaio Scaravelli Monica ai nn. 27271/6556 di repertorio, trascritto il 04/02/2005 a Conservatoria dei RR.II di Como ai nn. 2325.



Eredità giacente della defunta [REDACTED] con sede in Casale Litta (Cod. Fisc. 91080510125) curatore dell'Eredità giacente Avv. [REDACTED] A

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nata a [REDACTED] (PA) il [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/05/1998 fino al 26/01/2005), con atto stipulato il 28/05/1998 a firma di Notaio Renato Boga ai nn. 6352 di repertorio, trascritto il 04/06/1998 a Conservatoria dei RR.II di Como ai nn. 7093

[REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nato a [REDACTED] il [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/05/1998 fino al 26/01/2005), con atto stipulato il 28/05/1998 a firma di Notaio Renato Boga ai nn. 6352 di repertorio, trascritto il 04/06/1998 a Conservatoria dei RR.II di Como ai nn. 7093

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COMUNICAZIONE OPERE INTERNE (Art.26 L 28/2/85 N.47) N. 14234, intestata a [REDACTED] cod. fisc. CRTDNL56D08E514M, per lavori di Opere interne, presentata il 28/07/1997, rilasciata il 01/08/1997 con il n. 14234 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 37/04, intestata a [REDACTED] per lavori di Costruzione box auto, presentata il 09/12/2004 con il n. 25825 di protocollo, rilasciata il 13/02/2007 con il n. 5340 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 14 del 26/11/2011 e pubblicato sul B.U.R.L. n. 30 del 27/07/2011, l'immobile ricade in zona CS - Centro storico e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo III art. 17.1

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Rimozione tettoia: € 1.000,00

L'appartamento risulta conforme dal punto di vista edilizio-urbanistico. Si fa rilevare la presenza di tettoia realizzata senza autorizzazioni sul ballatoio comune. Si rende necessario rimuovere tale manufatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GERENZANO VIA QUARTO DEI MILLE 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GERENZANO VIA QUARTO DEI MILLE 1, della superficie commerciale di **98,40** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà (EREDITA' GIACENTE [REDACTED])

Trattasi di unità abitativa residenziale ubicata nel comune di Gerenzano (VA), in via Quarto dei Mille, al civico numero 1, in fabbricato a corte di due piani fuori terra. L'appartamento, avente una superficie commerciale di circa 98,40 mq, si sviluppa al piano primo, raggiungibile tramite vano scala e ballatoio ad uso comune. Sono di pertinenza un'autorimessa in fabbricato separato posta nel cortile comune con antistante area esclusiva di proprietà. L'appartamento e le pertinenze sono raggiungibili tramite accesso pedonale e carraio comuni posti su via Quarto dei Mille. L'unità abitativa è composta da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni ed un ripostiglio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 3,20. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 344 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 440,28 Euro, indirizzo catastale: VIA QUARTO DEI MILLE, 1, piano: 1, intestato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED]
[REDACTED] & [REDACTED] A cod. fisc. [REDACTED]
nata a [REDACTED] (proprietaria defunta, eredità giacente di cui curatore
Avv. [REDACTED]), derivante da Variazione del 12/10/2011 Pratica n. VA0411515 in
atti dal 12/10/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 193637.1/2011)
Coerenze: Da Nord in senso orario: prospetto su corte comune, mapp. 344 sub. 20, ballatoio
comune e prospetto su corte comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio

al di sopra della media ★★★★★★★★★★



farmacie	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
spazi verde	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
polizia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola elementare	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola media inferiore	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
supermercato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 30 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
autostrada distante 4 km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 3 km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	al di sopra della media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento ad uso residenziale ricavato al piano primo di edificio a corte di due piani, ubicato in zona centrale del Comune di Gerenzano (VA), in via Quarto dei Mille, al civico numero 1. L'ingresso all'appartamento è raggiungibile tramite ballatoio e vano scala ad uso comune. L'unità immobiliare è composta da soggiorno, cucina abitabile, disimpegno, due bagni, due camere da letto ed un ripostiglio. Presenta murature interne intonacate e tinteggiate, pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica, serramenti in legno con vetro doppio dotati di persiane in legno. La porta d'ingresso all'abitazione è in legno, le porte interne in legno tamburato color noce. E' presente un impianto di riscaldamento/acqua calda sanitaria di tipo autonomo con radiatori in alluminio collegati a caldaia murale installata all'interno dell'appartamento. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti. Si rileva che, a seguito di grandinata avvenuta nel 2023, il manto di copertura in tegole marsigliesi è stato oggetto di parziale rifacimento con costi a carico delle altre proprietà, non risultano presenti richieste di risarcimento danni da parte di terzi, ma potrebbero emergere eventuali richieste da parte di chi ha eseguito la riparazione. L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in discreto stato di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆



portone di ingresso: anta singola a battente al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
realizzato in legno

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220 V nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
conformità: non rilevabile

gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
conformità: non rilevabile

termico: autonomo con alimentazione in gas al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio
conformità: non rilevabile

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	98,40	x	100 %	=	98,40
Totale:	98,40				98,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra, tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;
- Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- Ubicazione del fabbricato;
- Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- Livello delle finiture;
- Dotazione relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 98,40 x 1.000,00 = 98.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 98.400,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 98.400,00

BENI IN GERENZANO VIA QUARTO DEI MILLE 1

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a GERENZANO VIA QUARTO DEI MILLE 1 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di autorimessa e antistante area esterna di proprietà ricavate nel cortile comune. All'autorimessa, di superficie utile di circa 15,00 mq, vi si accede passando per il cortile interno comune con accesso carraio su via Quarto dei Mille.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 720 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 39,51 Euro, indirizzo catastale: VIA QUARTO DEI MILLE, 1, piano: T, intestato a [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nato a [REDACTED] [REDACTED] cod. fisc. [REDACTED] nata a [REDACTED] proprietaria defunta, eredità giacente di cui curatore Adv. [REDACTED] derivante da Variazione del 12/10/2011 Pratica n. VA0411515 in atti dal 12/10/2011 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 193637.1/2011)
Coerenze: Coerenze da Nord in senso orario: altro mappale, corte comune per due lati e altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

negozi al dettaglio
farmacie
spazi verde
polizia
scuola elementare
scuola media inferiore
scuola per l'infanzia
supermercato

al di sopra della media

nella media

nella media

nella media

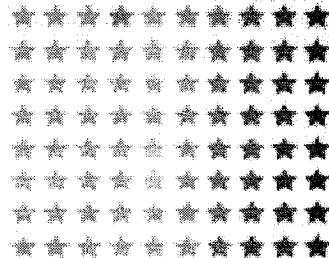
nella media

nella media

nella media

nella media

nella media



COLLEGAMENTI



aeroporto distante 30 km
 autostrada distante 4 km
 ferrovia distante 3 km
 autobus distante 1 km

della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
 al di sopra della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa pertinenziale e l'antistante area esterna di proprietà sono accessibili passando per il cortile interno comune con ingresso carraio ricavato su via Quarto dei Mille. Il manufatto è realizzato con blocchi in cls, copertura in lamiera grecata, lattonerie in rame, pavimentazione interna in piastrelle di ceramica e basculante in ferro. L'area pertinenziale di proprietà antistante all'ingresso del box risulta pavimentata con piastrelloni in cls. Il box è stato oggetto di pratica edilizia in sanatoria nel 2004.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Viene valutato a corpo il valore complessivo del box auto e dell'antistante area di proprietà che può essere utilizzata come posto auto scoperto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	15.000,00
-----------------	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 15.000,00
---	-------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 15.000,00
--	-------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare della zona con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto dello stato di manutenzione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di Como, ufficio tecnico di GERENZANO, agenzie: On line e della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese della Camera di Commercio di Varese, Borsino immobiliare

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	98,40	0,00	98.400,00	98.400,00
B	box singolo	0,00	0,00	15.000,00	15.000,00
				113.400,00 €	113.400,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 1.000,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 112.400,00

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: € 112.400,00

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: € 112.400,00

data 11/10/2024

il tecnico incaricato
Ambrogio Antonio Bossi

