



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

30/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

YODA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

GIVG - viale Sardegna, 3, BUSTO ARSIZIO (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

CLAUDIO GRIMOLDI

CF:GRMCLD57H27E102U

con studio in GALLARATE (VA) Piazza Risorgimento 10

telefono: 0331245353

fax: 0331245353

email: studiogram@iol.it

PEC: claudio.grimoldi2@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 30/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO GAROLFO via Alessandro Manzoni n. 49/B, della superficie commerciale di **59,90** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al piano primo di edificio multipiano di cinque piani fuori terra, facente parte di un complesso condominiale, ubicato nel comune di Busto Garolfo, in via Alessandro Manzoni, con ingresso al civico n. 49/B. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno e locale accessorio/stireria. All'appartamento è annesso un box auto singolo al piano interrato accessibile da vano scala/ascensore e corsello comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 613 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni, 45, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 09/12/2004 Pratica n. MI0817391 in atti dal 09/12/2004 COSTITUZIONE (n. 8999.1/2004)
Coerenze: Coerenze: Appartamento (da Nord in senso orario): confina con esterno verso strada sul lato nord est, proprietà di terzi sul lato sud, vano scala e ascensore comune sul lato sud ovest, proprietà di terzi sul lato ovest

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

B box singolo a BUSTO GAROLFO via Alessandro Manzoni n. 49/B, della superficie commerciale di **16,10** mq per la quota di:

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

Trattasi di box singolo posto al piano interrato di pertinenza dell'appartamento. Il box singolo è accessibile da vano scala/ascensore condominiali e corsello comune con ingresso carraio dalla via Manzoni al civico n. 43.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 613 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 14, classe 04, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI N. 45 BUSTO GAROLFO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 09/12/2004 Pratica n. MI0817391 in atti dal 09/12/2004 COSTITUZIONE (n. 8999.1/2004)
Coerenze: Coerenze: box singolo (da Nord in senso orario): confina corsello comune sul lato nord - nord ovest, proprietà di terzi sul lato est e ovest, parete verso terreno sul lato sud - sud est

Immobile costruito nel 2001.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	76,00 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:	€ 84.875,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.875,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 84.875,00
Data della valutazione:	02/08/2022

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:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 12/09/2002 a firma di Notaio Panzeri Paolo ai nn. 4030 di repertorio, iscritta il 17/09/2002 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 111937/26347, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 2400000.

Importo capitale: 1200000.

Durata ipoteca: 20.

Con atto ai rogiti del notaio Donegana Pier Luigi da Oggiono (VE) in data 27/06/2005 rep.n. 189604/32259 annotata a margine il 28/03/2006 ai n.ri 46940/12790 derivante da frazionamento in quota, con il quale viene attribuito agli immobili particella 613 sub. 10 e 22 importo capitale euro 61.347,39 importo totale euro 122.694,78

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 16/03/2022 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 34675/23440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili notificato da U.n.e.p. del Tribunale di Busto Arsizio in data 15/01/2022 rep.

n. 5768

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:	€ 1.300,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 5.217,53

Ulteriori avvertenze:

Le spese elencate risultano così ripartite:

- bilancio consuntivo anno 2020/2021 (dal 01/03/2020 al 28/02/2021): saldo da avere €2.279,68
- bilancio consuntivo anno 2021/2022 (dal 01/03/2021 al 28/02/2022): € 1.678,45 (senza saldo precedente)
- bilancio preventivo anno 2022/2023 (dal 01/03/2022 al 28/02/2023): € 1.259,40 (senza saldi precedenti)

L'amministratore ha precisato che è in corso un pignoramento mobiliare presso terzi D.I. n. 102/2022 per quota di capitale di euro 3.300,05, dato da euro 2.279,68 (consuntivo es. 20/21) + euro 1.020,37 (parte dell'es. 21/22 in quanto calcolato in base al preventivo).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi - atto di ass.ne a socio di cooperativa edilizia (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di Notaio Davide Carugati ai nn. 89422/9706 di repertorio, trascritto il 29/12/2005 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 197289/100605

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto tra vivi - atto di ass.ne a socio di cooperativa edilizia (dal 14/12/2005), con atto stipulato il 14/12/2005 a firma di Notaio Davide Carugati ai nn. 89422/9706 di repertorio, trascritto il 29/12/2005 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 197289/100605.

Si precisa che nella presente nota la sig.ra Parini Barbara viene indicata con cod. fisc. PRNBBR71R18E514B anziché PRNBBR71R58E514F

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita tra vivi (dal 28/07/1981 fino al 22/12/2004), con atto stipulato il 28/07/1981 a firma di Notaio Mario Fugazzola ai nn. 1810 di repertorio, trascritto il 25/08/1981 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 52775/41930

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto tra vivi - Mutamento di denominazione o ragione sociale (dal 22/12/2004 fino al 14/12/2005), con atto stipulato il 22/12/2004 a firma di Notaio Davide Carugati ai nn. 78327 di repertorio, trascritto il 18/01/2005 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 5062/2713.

Il bene è prevenuto da Cooperativa Edificatrice Lavoratori Società Cooperativa a R. L.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **02/2001** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuova costruzione palazzina residenziale/commerciale, presentata il 05/10/2000 con il n. 20353 di protocollo, rilasciata il 18/01/2001 con il n. 2/2001 di protocollo, agibilità del 22/12/2004. Domanda per il rilascio dell'attestazione di abitabilità/agibilità è stata presentata al comune di Busto Garolfo in data 22/12/2004

Denuncia di Inizio Attività variante a C.E. 2/2001 N. **320/2004**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Variante per modifiche interne ed esterne fabbricato multipiano residenziale, presentata il 08/01/2004 con il n. 320 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nucleo di Antica formazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA ALESSANDRO MANZONI N. 49/B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO GAROLFO via Alessandro Manzoni n. 49/B, della superficie commerciale di **59,90** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al piano primo di edificio multipiano di cinque piani fuori terra, facente parte di un complesso condominiale, ubicato nel comune di Busto Garolfo, in via Alessandro Manzoni, con ingresso al civico n. 49/B. L'appartamento è composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno e locale accessorio/stireria. All'appartamento è

annesso un box auto singolo al piano interrato accessibile da vano scala/ascensore e corsello comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 613 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 234,99 Euro, indirizzo catastale: via Alessandro Manzoni, 45, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 09/12/2004 Pratica n. MI0817391 in atti dal 09/12/2004 COSTITUZIONE (n. 8999.1/2004)
Coerenze: Appartamento (da Nord in senso orario): confina con esterno verso strada sul lato nord est, proprietà di terzi sul lato sud, vano scala e ascensore comune sul lato sud ovest, proprietà di terzi sul lato ovest

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento posto al piano primo di edificio pluripiano, servito da vano scala e ascensore condominiali, composto da locale soggiorno con angolo cottura, disimpegno, una camera da letto, un bagno ed un locale stireria (attualmente usato come cameretta). All'unità abitativa è annesso un box auto singolo al piano interrato raggiungibile tramite vano scala/ascensore condominiale e corsello comune. L'accesso pedonale e carroia al complesso condominiale sono ricavati su via Alessandro Manzoni (ingresso appartamento al civico n. 49/b e ingresso al box dal civico n. 43) . L'immobile è stato realizzato nel 2001. L'appartamento presenta murature interne intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in legno dotati di vetro-camera, sistemi di oscuramento a mezzo di persiane in legno, porte interne in legno tamburato colore noce, pavimenti con piastrelle in ceramica. I bagni e l'angolo cottura presentano rivestimento con piastrelle in ceramica sulle pareti. Il riscaldamento dei locali avviene per mezzo di radiatori in ghisa collegati a caldaia autonoma alimentata a metano. L'immobile dal punto di vista delle componenti impiantistiche non necessita di immediati interventi di manutenzione; non sono stati reperiti i certificati di conformità (impianto elettrico, impianto del gas e produzione di acs); infissi interni ed esterni sono in buone condizioni. Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni non presentano evidenti criticità e/o deterioramento. In generale l'appartamento si presenta in un buono stato di manutenzione pertanto non si segnalano necessari ed immediati interventi manutentivi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : Doppio vetro in legno con ante battenti	nella media	
<i>infissi interni</i> : Porte in legno tamburato di color noce	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : portoncino blindato	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : Realizzata con rivestimento in piastrelle di ceramica	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : Persiane realizzate in legno con anta	nella media	
<i>cancello</i> : Cannello carroia realizzato in ferro a struttura semplice	nella media	

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : Condominiale	nella media	
<i>ascensore</i> : condominiale	nella media	
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: Non rilevabile	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: non rilevabile	nella media	

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
Appartamento	59,90	x	100 %	=	59,90
Totale:	59,90				59,90

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 eventuali impianti presenti nell'unità immobiliare;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 59,90 x 1.250,00 = **74.875,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 74.875,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 74.875,00**

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA ALESSANDRO MANZONI N. 49/B

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BUSTO GAROLFO via Alessandro Manzoni n. 49/B, della superficie commerciale di **16,10** mq per la quota di:

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

Trattasi di box singolo posto al piano interrato di pertinenza dell'appartamento. Il box singolo è

accessibile da vano scala/ascensore condominiali e corsello comune con ingresso carraio dalla via Manzoni al civico n. 43.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 613 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 14, classe 04, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: VIA ALESSANDRO MANZONI N. 45 BUSTO GAROLFO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 09/12/2004 Pratica n. MI0817391 in atti dal 09/12/2004 COSTITUZIONE (n. 8999.1/2004)
Coerenze: Coerenze: box singolo (da Nord in senso orario): confina corsello comune sul lato nord - nord ovest, proprietà di terzi sul lato est e ovest, parete verso terreno sul lato sud - sud est

Immobile costruito nel 2001.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
campo da calcio	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sopra della media	
farmacie	buono	
municipio	buono	
negozi al dettaglio	al di sopra della media	
ospedale	al di sopra della media	
polizia	buono	
spazi verde	buono	
supermercato	al di sopra della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km	al di sopra della media	
autostrada distante 8 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	al di sopra della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box singolo ricavato al piano interrato annesso all'abitazione di cui al sub. 10 L'accesso al piano interrato è possibile utilizzando l'ascensore/vano scale condominiali ed il corsello comune

dotato di rampa carrabile. Il posto auto presenta pavimenti in battuto di cemento, murature in blocchi di cls a vista e basculante in alluminio. L'altezza utile interna del box è pari a m. 2,40 con una superficie netta pari a mq 14,30.

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
Box auto singolo	16,10	x	100 %	=	16,10
Totale:	16,10				16,10

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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 eventuali impianti presenti nell'unità immobiliare;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 10.000,00**

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 Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busto Garolfo, agenzie: on-line e della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate e 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	59,90	0,00	74.875,00	74.875,00
B	box singolo	16,10	0,00	10.000,00	10.000,00
				84.875,00 €	84.875,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.875,00**

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: **€ 84.875,00**

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: **€ 84.875,00**

data 02/08/2022

il tecnico incaricato
CLAUDIO GRIMOLDI