



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

395/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAUI SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Nicol  Grimaudo

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Manuela Colombo

CF:CLMMNL77E64F205S

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MAMELI 15

telefono: 00390331649072

fax: 03311814145

email: colombomanuelarch@libero.it

PEC: manuela.colombo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
395/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CARDANO AL CAMPO Via Giovanni XXIII 116, della superficie commerciale di **119,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento inserito in contenuto cortilizio a Cardano al Campo su Via Papa Giovanni XXIII.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano terra con pavimento antistante all'ingresso piastrellato.

Immobile composto da soggiorno, cucina, un disimpegno a cui si accede alla lavanderia-bagno, ripostiglio con caldaia, disimpegno zona notte a cui si accede al bagno, a una camera da letto e alla camera matrimoniale. Il bagno composto da wc, bidet, lavabo, doccia mentre la lavanderia da wc, bidet, lavatoio e lavatrice.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

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

- foglio 3 particella 2943 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 116, piano: Terra , intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione identificativo per allineamento mappe del 29/11/2023 pratica VA0176723
Coerenze: Nord: mappale 7614 Est: Via Monte Bianco Sud: cortile comune Ovest: A.U.I. mappale 2942

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	119,06 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.332,20
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.332,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 100.332,20
Data della valutazione:	20/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Occupato dai debitori e dalle loro tra figlie minorenni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 28/02/2007 a firma di Notaio Cacciafesta Claudia di Busto Arsizio ai nn. 33035/2589 di repertorio, registrata il 10/03/2007 ai nn. 36617/8643, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 240.000,00 €.

Importo capitale: 160.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

-Annotazione ad iscrizione n. 23191 del 20/07/2007 derivante da erogazione parziale. -Annotazione ad iscrizione n. 19601 del 07/08/2008 derivante da erogazione a saldo.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/10/2023 a firma di ufficiale giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6497 di repertorio, trascritta il 15/12/2023 ai nn. 169590/119061, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare

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 28/07/2007), con atto stipulato il 28/02/2007 a firma di Notaio Cacciafesta Claudia di Busto Arsizio ai nn. 33034/2588 di repertorio, trascritto il 10/03/2007 ai nn. 36616/19397

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 11/10/1966)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (fino al 11/10/1966)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/09/1996 fino al 28/02/2007), con atto stipulato il 11/09/1996 a firma di Notaio Brezzi Rodolfo di Samarate ai nn. 36718/2897 di repertorio, trascritto il 11/10/1996 ai nn. 78283/50697

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 11/09/1996 fino al 28/02/2007), con atto stipulato il 11/09/1996 a firma di Notaio Brezzi Rodolfo di Samarate ai nn. 36718/2897 di repertorio, trascritto il 11/10/1996 ai nn. 78283/50697

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Oltre alla pratica di sanatoria elencata in comune a Cardano al Campo non sono state reperite altre pratiche edilizie che hanno legittimato l'attuale stato dei luoghi.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SANATORIA N. **399/1986**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di formazione di servizio igienico al piano primo, presentata il 29/04/1986 con il n. 0135059802 di protocollo, rilasciata il 18/05/1990 con il n. 2127 di protocollo.

La pratica presentata era riferita ad un immobile composto da piano terra e piano primo. Il piano terra è una porzione dell'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n°67 del 05/12/2011 pubblicato su BURL serie avvisi e concorsi n°9 del 29/02/2012, l'immobile ricade in zona Ambiti del tessuto urbano consolidato - Aree Residenziali. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 18.1 N.d.P. Variante al PGT in forza di delibera di consiglio comunale n°53 del 07/09/2016 pubblicato su BURL serie avvisi e concorsi n° 11 del 15/03/2017

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'attuale stato dei luoghi non corrisponde ne' alla pratica edilizia visionata in comune ne' tantomeno alla scheda catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Con l'ufficio tecnico di Cardano al Campo si è concordato che è possibile regolarizzare lo stato dei luoghi presentando una pratica CILA in sanatoria, previa verifica dei rapporti aeroilluminanti

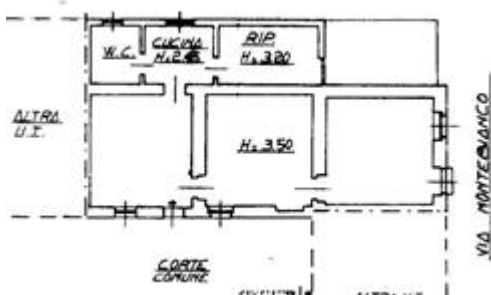
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione pratica CILA in sanatoria (2.000,00 €) con pagamento sanzione amministrativa (1.000,00 €): €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

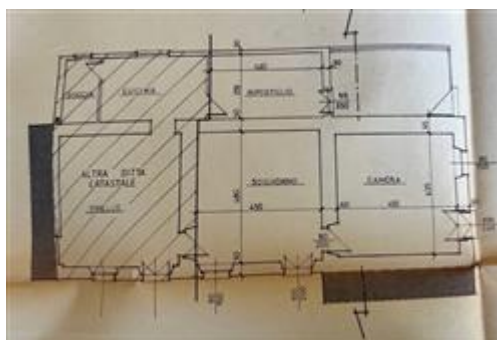
La scheda catastale è riferita all'immobile oggetto di esecuzione immobiliare anche se sono state realizzate opere che hanno modificato la distribuzione interna dell'immobile. Invece la pratica edilizia è riferita ad una sola porzione del piano terra.



estratto scheda catastale



difformità rilevate



estratto sanatoria 399/1986

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lo stato dei luoghi non è conforme alla scheda catastale

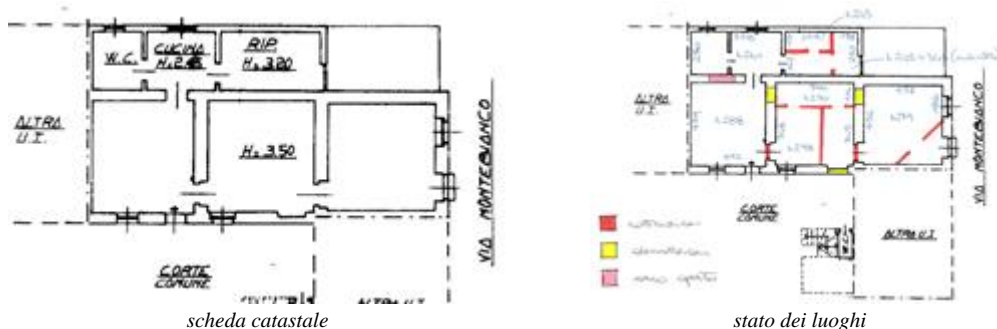
Le difformità sono regolarizzabili mediante: dopo presentazione pratica di sanatoria occorre presentare nuova scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- nuova scheda catastale: €250,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARDANO AL CAMPO VIA GIOVANNI XXIII 116

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CARDANO AL CAMPO Via Giovanni XXIII 116, della superficie commerciale di **119,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Appartamento inserito in contenuto cortilizio a Cardano al Campo su Via Papa Giovanni XXIII.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano terra con pavimento antistante all'ingresso piastrellato.

Immobile composto da soggiorno, cucina, un disimpegno a cui si accede alla lavanderia-bagno, ripostiglio con caldaia, disimpegno zona notte a cui si accede al bagno, a una camera da letto e alla camera matrimoniale. Il bagno composto da wc, bidet, lavabo, doccia mentre la lavanderia da wc, bidet, lavatoio e lavatrice.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

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

- foglio 3 particella 2943 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Via Papa Giovanni XXIII n. 116, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione identificativo per allineamento mappe del 29/11/2023 pratica VA0176723
Coerenze: Nord: mappale 7614 Est: Via Monte Bianco Sud: cortile comune Ovest: A.U.I. mappale 2942

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



Ingresso



Soggiorno



Cucina



Lavanderia



Cantina-caldaia



Cortiletto interno di proprietà

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Somma Lombardo, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Chiesa di Sant'Anastasio, Chiesa di San Pietro, Parco del Ticino, Museo della Società di Studi Patri.



Parco del Ticino



Chiesa di Sant'Anastasio



Museo della Società di Studi Patri



Chiesa di San Pietro

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- municipio
- musei
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palestra
- parco giochi
- spazi verde
- verde attrezzato
- palazzetto dello sport
- piscina
- polizia
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- stadio



supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
università	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 7,7 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 270 mt	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 11,5 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6,1 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1,6 km	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
tangenziale distante 30,5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Alla rotonda tra Via Papa Giovanni XXIII e la SP 28 si attesta l'ingresso dell'immobile a corte in cui è inserito l'immobile oggetto di esecuzione immobiliare.

L'appartamento oggetto di esecuzione immobiliare è posto al piano terra con pavimento piastrellato antistante all'ingresso.

L'edificio, composto da due piani fuori terra è di vecchia costruzione e presenta la facciata in affaccio sul cortile in intonaco color giallo.

La distribuzione planimetrica degli ambienti è la seguente: soggiorno, cucina, un disimpegno a cui si accede alla lavanderia-bagno, ripostiglio con caldaia, disimpegno zona notte a cui si accede al bagno, a una camera da letto e alla camera matrimoniale. Il bagno composto da wc, bidet, lavabo, doccia mentre la lavanderia da wc, bidet, lavatoio e lavatrice.

L'altezza interna è variabile perché in alcuni locali sono stati realizzati dei ribassamenti.

L'immobile ha impianto elettrico sotto-traccia, caldaia interna per il riscaldamento dell'acqua calda sanitaria e caloriferi.

Pavimenti misti in ceramica in tutti gli ambienti che a causa di gravi problemi di infiltrazioni alcune si sono staccate dal massetto e rotte.

Le finiture non sono recenti ma tenute bene, gli impianti sono sprovvisti di certificazione. Si ritiene che la proprietà sia adeguata alla destinazione.

Problemi di muffa intorno alle finestre della cucina oltre umidità di risalita per la mancanza di vespaio areato.

All'unità immobiliare compete anche la proporzionale quota di comproprietà negli enti, spazi e parti, che per legge, uso e destinazione si devono ritenere comuni all'intero stabile.

Delle Componenti Edilizie:

<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco giallo con coibentazione in Nessuna	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in piastrelle quadrate colore beige posate inclinate. Pavimento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

porzione cortilizia di proprietà		
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in Ghiaietto. Pavimento comune corte interna	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>cancello</i> : Cannello carraio-pedonale realizzato in ferro con apertura manuale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in pannelli di materiale non identificato . perline in legno		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrella 60 x 30 cm colore beige posate sfalsate . alcune piastrelle sono rotte a causa dell'acqua presente sotto il pavimento dovuto o a tubi con perdite o umidità di risalita. Posate in bagno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle 20 x 20 colore azzurro posate in diagonale. Nel bagno-lavanderia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrella 60 x 30 cm effetto legno tonalità blu/azzurro posate sfalsate . alcune piastrelle sono rotte a causa dell'acqua presente sotto il pavimento dovuto o a tubi con perdite o umidità di risalita. Posate in soggiorno, cucina, disimpegno notte, nelle due camere , disimpegno tecnico e locale caldaia.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno-lavanderia realizzato in piastrella 20 x 20 cm effetto mosaico	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle sulle tonalità del beige fino ad h. 130 cm . doccia con effetto mosaico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in angolo cottura realizzato in piastrelle dim. 20 x 20 a quadri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco bianco e alcuni ribassamenti in cartongesso	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porta scorrevole realizzati in legno tamburato colore legno chiaro . maniglie in acciaio satinato. Nel bagno-lavanderia e nella cameretta	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : porte a battente realizzati in legno tamburato colore legno chiaro . maniglie in acciaio satinato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : porta blindata realizzato in telaio in acciaio , gli accessori presenti sono: serrature, maniglie e spioncino in acciaio satinato. Pannello esterno colore verde non in buona condizioni e pannello interno in laminato colore bianco		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : Porta ad anta battente realizzati in Struttura in ferro e vetro satinato con inferriate . Porta di accesso da cortiletto privato con accesso da Via Monte Bianco	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : finestre alte realizzati in alluminio colore verde e vetro satinato ed inferriate esterne.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Ubicate in cucina. Presenza di ponti termici e segni di muffa

infissi esterni: Infissi a due ante battenti realizzati in legno colore bianco con vetro-camera . alcune finestre sono provviste di zanzariera. Soglie in granito rosa lucido e contorni alle finestre

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC di colore verde

Degli Impianti:

termico: Caldaia a condensazione con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori in alluminio e uno scaldasalviette nel bagno-lavanderia

elettrico: sottotraccia . placche della B-Ticino colore nero

idrico: sottotraccia con alimentazione in rete comunale . Sembra che ci siano delle perdite varie che hanno causato la rottura di alcune piastrelle

condizionamento:. NON PRESENTE

citofonico: video e audio

antifurto:. NON PRESENTE

nella media

nella media

buono

nella media

mediocre

al di sopra della media



Cameretta



Bagno



Bagno



Camera matrimoniale



Disimpegno notte



Scostamento parete

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	115,00	x	100 %	=	115,00
Cortile interno	13,54	x	30 %	=	4,06
Totale:	128,54				119,06



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo di valutazione dal valore dell'immobile è stato fatto:

- tenendo conto del livello di esistenza, degrado, vetustà, usura ed obsolescenza tecnologica e funzionale;
- facendo indagini del mercato immobiliare di immobili simili nella zona e raffronto con il bene da valutare in base alle sue caratteristiche;
- prendendo in esame delle fonti di informazione come la Banca dati delle Quotazioni Immobiliari e Rilevazione dei prezzi degli immobili della Provincia di Varese;
- determinando un valore unitario del bene da stimare.

A fronte di queste considerazioni si ritiene che la valutazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori medi degli appartamenti (in medio-basso stato conservativo) site nel comune di Cardano al Campo, in particolare per abitazioni in quello stato, i valori sono compresi tra i 700,00 e 1250,00 €/mq.

Applicando il metodo sintetico comparativo, anche sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, ma soprattutto della conoscenza del mercato tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica di mercato" delle superfici lorde è pari ad una valutazione di € 870,00 €/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	119,06	x	870,00	=	103.582,20
-------------------------------	--------	---	--------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 103.582,20
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 103.582,20

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Prezzo medio stabilito facendo una media tra i prezzi definiti da "Rilevazioni prezzi immobili" della camera di Commercio di Varese del 2023, Banca dati delle quotazioni immobiliari delle Agenzie delle Entrate primo semestre del 2023, e prezzi medi indicativi degli immobili in vendita nella zona.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese per via telematica, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cardano al Campo, agenzie: Per via telematica e telefonica, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione prezzo immobili in provincia di Varese anno 2023 redatto dalla camera di commercio , ed inoltre: Banca dati agenzia delle entrate 1 semestre 2023

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	119,06	0,00	103.582,20	103.582,20
				103.582,20 €	103.582,20 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.250,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 100.332,20**

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: **€. 100.332,20**

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: **€. 100.332,20**

data 20/03/2024

il tecnico incaricato
Manuela Colombo