



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

380/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GROGU SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

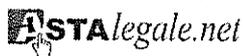
CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/03/2023

creata con Tribù Office 6



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 380/2022

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO via Gobetti (già via Goffredo Mameli) 146, della superficie commerciale di **82,92** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di appartamento posto al piano primo di edificio condominiale residenziale ubicato nel Comune di Cavaria con Premezzo (VA), in via Gobetti, al civico numero 146, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi, nonché area esclusiva adibita a posto auto al piano terra e autorimessa al piano interrato. L'appartamento è raggiungibile per mezzo di vano scala e ascensore ad uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala C, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2542 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Goffredo Mameli, 146, piano: 1, intestato a Ruggia Alessandro cod. fisc. } & Sansonne Altomare cod. fisc.

Coerenze: - appartamento: vano scala e ascensore comuni (ente comune sub. 3), prospetto su ingresso comune (sub. 3), prospetto su giardino sub. 35, prospetto su area di manovra alle autorimesse (ente comune sub. 3), unità immobiliare sub. 38 - posto auto: ingresso al cortile comune, posto auto sub. 38, giardino sub. 34, posto auto sub. 38

L'area esclusiva al piano terra in piena proprietà ad uso posto auto risulta individuata con il mappale 2542 sub. 37 sulla stessa scheda dell'abitazione, anche se catastalmente non risulta allibrata al piano terra. Alle unità immobiliari sopra descritte seguono e competono le proporzionali quote di comproprietà nelle parti comuni dell'intero complesso in ragione della propria quota millesimale. Si fa rilevare che nell'intestazione catastale per la Sig.ra [nome] viene erroneamente riportata una quota di proprietà di 1/20 invece che di 1/2 (derivante dall'atto di compravendita del 28/07/2003 num. rep. 35752 Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta trascritto il 06/08/2003 ai nn. 123100/73639 e atto di compravendita del 17/07/2006 num. rep. 2191/1019 Notaio Luoni Sergio trascritto il 28/07/2006 ai nn. 123574/65279) per la quale deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese specifica istanza di rettifica della quota di possesso.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

B posto auto. l'area esclusiva di piena proprietà ad uso posto auto al piano terra è identificata con il mappale 2542 sub. 37 sulla stessa scheda dell'abitazione

B box doppio a CAVARIA CON PREMEZZO via Gobetti (già via Goffredo Mameli) 146 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di autorimessa ricavata al piano interrato accessibile tramite rampa carrabile esterna e corsello ad uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m 2,50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2542 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 7, consistenza 22 mq, rendita 64,76 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, 146, piano: S1, intestato a I _____ cod. fisc. _____ & _____ cod. fisc.

Coerenze: ente comune di cui al sub. 3, enti comuni sub. 3, muro perimetrale, autorimessa sub. 38

All'unità immobiliare sopra descritta seguono e competono le proporzionali quote di comproprietà nelle parti comuni dell'intero complesso in ragione della propria quota millesimale. Si fa rilevare che nell'intestazione catastale per la Sig.ra _____

: viene erroneamente riportata una quota di proprietà di 1/20 invece che di 1/2 (derivante dall'atto di compravendita del 28/07/2003 num. rep. 35752 Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta trascritto il 06/08/2003 ai nn. 123100/73639 e atto di compravendita del 17/07/2006 num. rep. 2191/1019 Notaio Luoni Sergio trascritto il 28/07/2006 ai nn.123574/65279) per la quale deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese specifica istanza di rettifica della quota di possesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	82,92 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.996,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 131.996,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 118.796,40
Data della valutazione:	16/03/2023

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 17/07/2006 a firma di Notaio Luoni Sergio ai nn. 2192/1020 di repertorio, iscritta il 28/07/2006 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 123575/30488, a favore di Banca Popolare di Bergamo s.p.a. sede Bergamo cod. fisc. 03034840129, contro _____ nato il 25/09/1967 a Gallarate (VA) cod. fisc. _____ & _____ nata il 21/03/1964 a Andria Cod. fisc. _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 277500.

Importo capitale: 185000.

Grava su Cavaria Con Premezzo sezione Urbana CA foglio 1 particella 2542 subalterno 37 & particella 2542 subalterno 12

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 23/11/2022 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 165833/112200, a favore di Grogù S.P.V. s.r.l. sede Conegliano (TV) cod. fisc. 05197150260, contro _____ nato il 25/09/1967 a Gallarate (VA) cod. fisc. _____ & _____ nata il 21/03/1964 a Andria cod.fisc. _____, derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO DEL 04/11/2022 REP. N. 7473 EMESSO DA UFFICIALE GIUDIZIARIO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO.

Grava su Cavaria Con Premezzo sezione Urbana CA foglio 1 particella 2542 subalterno 37 & particella 2542 subalterno 12

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:	€. 960,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 450,00

Ulteriori avvertenze:

Da quanto comunicato dall'Amministratore del Condominio, è in corso un piano di rientro sulle spese arretrate degli anni precedenti, di cui mancano n. 3 rate da € 150,00 per i mesi da gennaio a marzo, per un totale ancora da saldare pari a € 450,00. Le spese di gestione ordinaria, alla data di perizia, sono state assolte.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____ per la quota di 9/20, in forza di Atto di compravendita (dal 28/07/2003), con atto stipulato il 28/07/2003 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 35752 di repertorio, trascritto il 06/08/2003 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 123100/73639

_____ per la quota di 9/20, in forza di Atto di compravendita (dal 28/07/2003), con atto stipulato il 28/07/2003 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 35752 di repertorio, trascritto il 06/08/2003 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 123100/73639

_____ per la quota di 1/20, in forza di Atto di compravendita (dal 17/07/2006), con atto stipulato il 17/07/2006 a firma di Notaio Luoni Sergio ai nn. 219/1019 di repertorio, trascritto il 28/07/2006 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 123574/65279

: per la quota di 1/20, in forza di Atto di compravendita (dal 17/07/2006), con atto stipulato il 17/07/2006 a firma di Notaio Luoni Sergio ai nn. 2191/1019 di repertorio, trascritto il 28/07/2006 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 123574/65279

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 27/01/2000 fino al 17/07/2003), con atto stipulato il 27/01/2000 a firma di Notaio Volpe Bruno ai nn. 136463 di repertorio, trascritto il 14/02/2000 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 12720/8652

per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/07/2003 fino al 28/07/2003), con atto stipulato il 17/07/2003 a firma di Notaio Lainati Mario ai nn. 88223 di repertorio, trascritto il 23/07/2003 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 112892/67570

per la quota di 1/20, in forza di Atto di compravendita (dal 28/07/2003 fino al 17/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2003 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 35752 di repertorio, trascritto il 06/08/2003 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 123100/73639

: per la quota di 1/20, in forza di Atto di compravendita (dal 28/07/2003 fino al 17/07/2006), con atto stipulato il 28/07/2003 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 35752 di repertorio, trascritto il 06/08/2003 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 123100/73639

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONCESSIONE EDILIZIA N. 44/99, intestata a Dott. Curioni Giulio - volturata successivamente a in data 16/02/2000, per lavori di realizzazione edifici residenziali in attuazione al P.L. residenziale "Cascina Mattia", rilasciata il 16/12/1999

CONCESSIONE EDILIZIA N. 84/02, intestata a .., presentata il 16/07/2002, rilasciata il 20/11/2002 con il n. 13677 di protocollo, agibilità del 25/11/2005 con il n. 16429 di protocollo.

CONCESSIONE EDILIZIA IN VARIANTE ALLA C.E. 44/99

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B4 - Residenziale Rada Consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici: NTA di Cavaria Con Premezzo art. 25, Indici Urbanistici Edilizi art. 25.5

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Costi di regolarizzazione:

- Istanza di rettifica della quota di possesso: €.300,00

La rappresentazione grafica è conforme. Si fa rilevare che nell'intestazione catastale per la Sig.ra [redacted] viene erroneamente riportata una quota di proprietà di 1/20 invece che di 1/2 (derivante dall'atto di compravendita del 28/07/2003 num. rep. 35752 Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta trascritto il 06/08/2003 ai nn. 123100/73639 e atto di compravendita del 17/07/2006 num. rep. 2191/1019 Notaio Luoni Sergio trascritto il 28/07/2006 ai nn.123574/65279) per la quale deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese specifica istanza di rettifica della quota di possesso.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA GOBETTI (GIÀ VIA GOFFREDO MAMELI) 146

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO via Gobetti (già via Goffredo Mameli) 146, della superficie commerciale di **82,92** mq per la quota di:

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

Trattasi di appartamento posto al piano primo di edificio condominiale residenziale ubicato nel Comune di Cavaria con Premezzo (VA), in via Gobetti, al civico numero 146, composto da soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, due bagni e due balconi, nonché area esclusiva adibita a posto auto al piano terra e autorimessa al piano interrato. L'appartamento è raggiungibile per mezzo di vano scala e ascensore ad uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, scala C, ha un'altezza interna di m 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2542 sub. 37 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 482,89 Euro, indirizzo catastale: via Goffredo Mameli, 146, piano: 1, intestato a [redacted] cod. fisc. [redacted] od. fisc. [redacted]

Coerenze: - appartamento: vano scala e ascensore comuni (ente comune sub. 3), prospetto su ingresso comune (sub. 3), prospetto su giardino sub. 35, prospetto su area di manovra alle autorimesse (ente comune sub. 3), unità immobiliare sub. 38 - posto auto: ingresso al cortile comune, posto auto sub. 38, giardino sub. 34, posto auto sub. 38

L'area esclusiva al piano terra in piena proprietà ad uso posto auto risulta individuata con il mappale 2542 sub. 37 sulla stessa scheda dell'abitazione, anche se catastalmente non risulta allibrata al piano terra. Alle unità immobiliari sopra descritte seguono e competono le proporzionali quote di comproprietà nelle parti comuni dell'intero complesso in ragione della propria quota millesimale. Si fa rilevare che nell'intestazione catastale per la Sig.ra [redacted] viene erroneamente riportata una quota di proprietà di 1/20 invece che di 1/2 (derivante dall'atto di compravendita del 28/07/2003 num. rep. 35752 Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta trascritto il 06/08/2003 ai nn. 123100/73639 e atto di compravendita del 17/07/2006 num. rep. 2191/1019 Notaio Luoni Sergio trascritto il 28/07/2006 ai nn.123574/65279) per la quale deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese specifica istanza di rettifica della quota di possesso.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
ospedale	500 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
spazi verde	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
supermercato	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
polizia	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 km	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 1 km	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 500 m	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
esposizione:	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
luminosità:	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
servizi:	100 metri	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento residenziale denominato C4 posto al piano primo di edificio condominiale (palazzina C) ubicato nel Comune di Cavaria con Premezzo con annesso posto auto esclusivo al piano terra e box doppio in lunghezza al piano interrato. L'accesso pedonale e carraio al condominio sono ricavati su strada a fondo cieco con imbocco da via Gobetti. L'appartamento presenta murature interne intonacate al civile e tinteggiate. I serramenti sono in legno colore noce, dotati di vetrocamera con sistema di oscuramento a mezzo di persiane in legno, porte interne a battente in legno tamburato, portoncino di ingresso blindato, pavimenti e rivestimenti con piastrelle in ceramica. Il vano scala comune presenta alzate, pedate e pianerottoli in granito lucido e ringhiere in ferro a disegno semplice. Canali, pluviali e scossaline sono in rame e la copertura dell'edificio è realizzata con struttura in legno e tegole in laterizio. Il sistema di riscaldamento dei locali e la produzione di acqua calda sanitaria avviene a mezzo di caldaia a gas metano di tipo autonomo installata all'esterno in apposito vano ricavato sul balcone e terminali con caloriferi in alluminio. L'unità immobiliare dal punto di vista delle componenti impiantistiche non necessita di urgenti interventi di manutenzione; non sono stati prodotti certificati di conformità degli impianti. Infissi interni ed esterni sono in buone condizioni. I rivestimenti interni non presentano evidenti criticità e/o deterioramenti, mentre sul

pavimento sono riscontrabili diverse piastrelle con crepe e scheggiature. In generale, l'immobile, nel complesso, si presenta in un buono stato di manutenzione.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: finestre e portefinestre a battente realizzati in legno ☆☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno ☆☆☆☆☆

infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato ☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. sono presenti diverse piastrelle che presentano crepe e scheggiature ☆☆☆☆☆

rivestimento interno: realizzato in piastrelle in ceramica ☆☆☆☆☆

Degli Impianti:

ascensore: ascensore condominiale ☆☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile ☆☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile ☆☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale 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	76,50	x	100 %	=	76,50
BALCONI	21,40	x	30 %	=	6,42
Totale:	97,90				82,92

ACCESSORI:

posto auto. l'area esclusiva di piena proprietà ad uso posto auto al piano terra è identificata con il mappale 2542 sub. 37 sulla stessa scheda dell'abitazione

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto ad uso esclusivo ricavato al piano terra avente dimensione di circa m 2,50 x 5,00	12,50	x	40 %	=	5,00
Totale:	12,50				5,00

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:	82,92	x	1.300,00	=	107.796,00
Valore superficie accessori:	5,00	x	1.300,00	=	6.500,00
					114.296,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 114.296,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 114.296,00

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA GOBETTI (GIÀ VIA GOFFREDO MAMELI) 146

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a CAVARIA CON PREMEZZO via Gobetti (già via Goffredo Mameli) 146 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Trattasi di autorimessa ricavata al piano interrato accessibile tramite rampa carrabile esterna e corsello ad uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2.50. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2542 sub. 12 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 7, consistenza 22 mq, rendita 64,76 Euro, indirizzo catastale: Via Goffredo Mameli, 146, piano: S1, intestato a _____ cod. fisc. _____ &

cod. fisc. 4

Coerenze: ente comune di cui al sub. 3, enti comuni sub. 3, muro perimetrale, autorimessa sub. 38

All'unità immobiliare sopra descritta seguono e competono le proporzionali quote di comproprietà nelle parti comuni dell'intero complesso in ragione della propria quota millesimale. Si fa rilevare che nell'intestazione catastale per la Sig.ra

viene erroneamente riportata una quota di proprietà di 1/20 invece che di 1/2 (derivante dall'atto di compravendita del 28/07/2003 num. rep. 35752 Notaio Dalla Ratta Rinaldi Alberta trascritto il 06/08/2003 ai nn. 123100/73639 e atto di compravendita del 17/07/2006 num. rep. 2191/1019 Notaio Luoni Sergio trascritto il 28/07/2006 ai nn.123574/65279) per la quale deve essere presentata all'Agenzia delle Entrate Ufficio Provinciale di Varese specifica istanza di rettifica della quota di possesso.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

farmacie	100%	★★★★★★★★★
negozi al dettaglio	100%	★★★★★★★★★
ospedale	100%	★★★★★★★★★
spazi verde	100%	★★★★★★★★★
supermercato	100%	★★★★★★★★★
polizia	100%	★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 km	100%	★★★★★★★★★
autostrada distante 1 km	100%	★★★★★★★★★
ferrovia distante 500 m	100%	★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di autorimessa doppia in lunghezza. Presenta pavimento con autobloccanti in cls, pareti con blocchetti in cls a vista e basculante in alluminio. Sviluppa una superficie utile interna di circa 22,50 mq e altezza pari a m. 2,50. L'accesso avviene mediante rampa e corsello comuni con ingresso carraio ricavato su via Gobetti.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 18.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 18.000,00

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 MILANO 2, ufficio tecnico di CAVARIA CON PREMEZZO, 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	82,92	5,00	114.296,00	114.296,00
B	box doppio	0,00	0,00	18.000,00	18.000,00
				132.296,00 €	132.296,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 131.996,00

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: €. 131.996,00

Ulteriore riduzione del valore del **10%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di **€. 13.199,60**

eventuali spese condominiali insolte nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

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:	€. 118.796,40

data 16/03/2023

il tecnico incaricato
AMBROGIO ANTONIO BOSSI

