



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

453/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

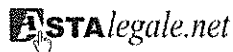
IQERA ITALIA S.P.A. (GIÀ DENOMINATA SISTEMIA S.P.A.)

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/06/2022

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

MASSIMO FERIOLI

CF: FRLMSM68S19B300G

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA MENTANA 20

telefono: 00393385243951

fax: 0331622862

email: ferioi.massimo@libero.it

PEC: massimo.ferioli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 453/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

 appartamento a DAIRAGO PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI 5 della superficie commerciale di **62,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 681 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 207,87 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n.5, piano: T, intestato

Coerenze: Da Nord in senso orario: sub 8, mapp 147, sub 10, cortile comune al sub 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

 cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 681 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 10 07 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n.5, piano: S1, intestato

Coerenze: Da Nord in senso orario: sub 49, terrapieno, sub 47, corridoio comune al sub 1

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	1,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 79.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.500,00
Data della valutazione:	13/06/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da madre dell'esecutata con il compagno di lei e una cugina con figlio di anni 2 senza alcun titolo.

Gli occupanti (ad eccezione della madre dell'esecutata) hanno comunicato di avere residenza presso l'immobile oggetto di procedura.

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: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 14/10/2011 a firma di NOTAIO FERE' CARLO DI LEGNANO ai nn. 39512/7322 di repertorio, iscritta il 19/10/2011 a MILANO 2 ai nn. 119568/25568, a favore di VENETO BANCA S.C.P.A., contro

Importo ipoteca: 196200.00.

Importo capitale: 109000.00.

Durata ipoteca: 30 ANNI E 1 MESE

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/12/2021 a firma di UFF. GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5286 di repertorio, trascritta il 02/02/2022 a MILANO 2 ai nn. 10961/7505, a favore di AMCO-ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., contro

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:	€ 462,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.073,49
Millesimi condominiali:	28,83

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si elenca a seguire la storia catastale ipotecaria ventennale dell'immobile precedente all'acquisizione dell'esecutata.

gli immobili distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 116/3 (area urbana) e pc. 318/701 erano intestati a: 1)

di 331/3000 cadauno della piena proprietà a loro pervenuti in virtù di atto di accettazione tacita di eredità a rogito Nota
del registro particolare;

compravendita quota di 57/1000 di piena proprietà a lui pervenuti in virtù di

18.12.1991 al n. 71326 del registro particolare: 3)

la quota di 28,5/1000 cadauno della piena proprietà in regime di comunione legale dei beni a loro pervenuti in virtù di compravendita per atto a rogito

12.1991 trascritto a Milano 2 il 18.12.1991 al n. 71331 del registro particolare;

di piena proprietà ad essa pervenuti in virtù di compravendite per atti

del 23.02.1994 trascritti a Milano 2 il 23.03.1994 ai n. 15217 e n. 15218 del registro particolare;

gli immobili distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 114/1, Fgl. 5 pc. 114/2, Fgl. 5 pc. 112/1, Fgl. 5 pc. 112/2 graffata con la pc. 114/3, Fgl. 5 pc. 122, Fgl. 5 pc. 117/1 graffata con la pc. 118/1 e con la pc. 119/1, Fgl. 5 pc. 117/501 graffata con la pc. 118/501, Fgl. 5 pc. 120/1 e Fgl. 5 pc. 117/502 graffata con la pc. 119/502 erano intestati a

proprietà ad essa pervenuti in virtù di compravendita per atto

l'immobile distinto nel NCEU Fgl. 5 pc. 119/501 era intestato

sede in

ietà ad essa pervenuto in virtù di compravendita per atto

a rogito Notar Franco Gavosto del 23.02.1994 trascritto a Milano 2 il 23.03.1994 al n. 15218 del registro particolare;

gli immobili distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 121/1, NCEU Fgl. 5 pc. 110/1 graffata con la pc. 111, nel NCT Fgl. 5 pc. 109 (fabbricato rurale) e nel NCT Fgl. 5 pc. 113

In base a note di variazioni catastali per ampliamento n. 55862.1/2002 e n. 55866.1/2002 in atti dal 10.10.2002 la pc. 121/1 del Fgl. 5 viene soppressa dando origine alla pc. 121/701 dello stesso foglio 5 e la pc. 110/1 graffata con la pc. 111 del Fgl. 5 viene soppressa dando origine alla pc. 109/701 graffata con la pc. 110/701 e con la pc. 111/701 dello stesso foglio 5;

In virtù di compravendita per atto a rogito Notar Cirillo Oreste del 12.04.2002 trascritto a Milano 2 il 17.04.2002 al n. 28115 del registro particolare gli immobili distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 116/3 e pc. 318/701 dalla

per la quota di 114/1000 di piena

proprietà;

In virtù di compravendita per atto

mobili distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 318/701 e pc.

116/3

per la quota di 83/1000 di piena proprietà;

In base a nota di costituzione ex fabbricati rurali n. 6164.1/2002 in atti dal 10.10.2002 si rilevano accatastati fabbricati distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 109/702 graffata con la pc. 110/702, con la pc. f 11/702 e con la pc. 115/701 e nel NCEU Fgl. 5 pc. 109/703 graffata con la pc. 110/703 e con la pc. 115/702; e con nota di costituzione n. 6165.1/2002 in atti dal 10.10.2002 sul terreno distinto nel NCT Fgl. 5 pc. 113 si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione distinto nel NCEU Fgl. 5 pc. 113;

In virtù di compravendita per atto a rogito

il

06.11.2002 al n. 80719 del registro particolare gli immobili distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 116/3 e Fgl. 5 pc. 318/701 per la quota di 669/1000 di piena proprietà e gli immobili distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 119/501, Fgl. 5 pc. 114/1, Fgl. 5 pc. 114/2, Fgl. 5 pc. 112/1, Fgl. 5 pc. 112/2 graffata con la pc. 114/3, Fgl. 5 pc. 122, Fgl. 5 pc. 117/1 graffata con la pc. 118/1 e con la pc. 119/1, Fgl. 5 pc. 117/501 graffata con la pc. 118/501, Fgl. 5 pc. 120/1 e Fgl. 5 pc. 117/502 graffata con la pc. 119/502 per la piena proprietà, dalla

In virtù di compravendita per atto

06.11.2002 al n. 80720 del registro particolare gli immobili distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 116/3 e pc.

318/701 per la quota di 331/1000 di piena proprietà e gli immobili distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 121/701, Fgl. 5 pc. 100/701 graffata con la pc. 110/701 e con la pc. 111/701, Fgl. 5 pc. 109/702 graffata con la pc. 110/702, con la pc. 111/702 e con la pc. 115/701, Fgl. 5 pc. 109/703 graffata con la pc. 110/703 e con la pc. 115/Y02. Fgl. 5 pc. 113 per la piena proprietà dalla

In virtù di compravendita per atto : trascritto a Milano 2 il 13.02.2006 al n. 10496 del registro particolare gli immobili distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 116/3, Fgl. 5 pc. 318/701, Fgl. 5 pc. 119/501, Fgl. 5 pc. 121/701, Fgl. 5 pc. 109/701 graffata con la pc. 110/701 e con la pc. 111/701, Fgl. 5 pc. 109/702 graffata con la pc. 110/702, con la pc. 111/702 e con la pc. 115/701, Fgl. 5 pc. 109/703 graffata con la pc. 110/703 e con la pc. 115/702, Fgl. 5 pc. 113, Fgl. 5 pc. 114/1, Fgl. 5 pc. 114/2, Fgl. 5 pc. 112/1, Fgl. 5 pc. 112/2 graffata con la pc. 114/3, Fgl. 5 pc. 122, Fgl. 5 pc. 117/1 graffata con la pc. 118/1 e con la pc. 119/1, Fgl. 5 pc. 117/501 graffata con la pc. 118/501, Fgl. 5 pc. 120/1 e Fgl. 5 pc. 117/502 graffata con la pc. 119/502

In virtù di atto : 41248 del registro particolare sugli immobili distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 116/3, Fgl. 5 pc. 318/701, Fgl. 5 pc. 119/501, Fgl. 5 pc. 121/701, Fgl. 5 pc. 109/701 graffata con la pc. 110/701 e con la pc. 111/701, Fgl. 5 pc. 109/702 graffata con la pc. 110/702, con la pc. 111/702 e con la pc. 115/701, Fgl. 5 pc. 109/703 graffata con la pc. 110/703 e con la pc. 115/702, Fgl. 5 pc. 113, Fgl. 5 pc. 114/1, Fgl. 5 pc. 114/2, Fgl. 5 pc. 112/1, Fgl. 5 pc. 112/2 graffata con la pc. 114/3, Fgl. 5 pc. 122, Fgl. 5 pc. 117/1 graffata con la pc. 118/1 e con la pc. 119/1, Fgl. 5 pc. 117/501 graffata con la pc. 118/501, Fgl. 5 pc. 120/1 e Fgl. 5 pc. 117/502 graffata con la pc. 119/502 viene trascritta convenzione edilizia a favore di COMUNE DI DAIRAGO con sede in Dairago c.f. 01068100153 per la piena proprietà;

In base a nota di variazione catastale per demolizione totale n. 207329.1/2009 in atti dal 04.08.2009 gli immobili distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 116/3, Fgl. 5 pc. 318/701, Fgl. 5 pc. 119/501, Fgl. 5 pc. 121/701, Fgl. 5 pc. 109/701 graffata con la pc. 110/701 e con la pc. 111/701, Fgl. 5 pc. 109/702 graffata con la pc. 110/702, con la pc. 111/702 e con la pc. 115/701, Fgl. 5 pc. 109/703 graffata con la pc. 110/703 e con la pc. 115/702, Fgl. 5 pc. 113, Fgl. 5 pc. 114/1, Fgl. 5 pc. 114/2, Fgl. 5 pc. 112/1, Fgl. 5 pc. 112/2 graffata con la pc. 114/3, Fgl. 5 pc. 122, Fgl. 5 pc. 117/1 graffata con la pc. 118/1 e con la pc. 119/1, Fgl. 5 pc. 117/501 graffata con la pc. 118/501, Fgl. 5 pc. 120/1 e Fgl. 5 pc. 117/502 graffata con la pc. 119/502 vengono demoliti e sull'area di risulta si rileva accatastata area urbana di mq. 1.299 distinta nel NCEU Fgl. 5 pc. 681 e con nota di variazione per unità afferenti edificate su area urbana n. 207503.1/2009 in atti dal 05.08.2009 sul terreno distinto nel NCEU Fgl. 5 pc. 681 si rileva accatastato fabbricato di nuova costruzione di cui le unità oggetto della procedura ne fanno parte con i seguenti identificativi catastali distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 681/9 e pc. 681/48 regolarmente classate così come meglio descritte in premessa;

In virtù di compravendita per atto a rogite ascritto a Milano 2 il 19.10.2011 al n. 73049 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura distinti nel NCEU Fgl. 5 pc. 681/9 e pc. 681/48

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

a di atto di compravendita (dal con atto stipulato il 14/10/2011 a firma di NOTAIO CARLO FERE' IN LEGNANO ai nn. 39511/7321 di repertorio, trascritto il 19/10/2011 a MILANO 2 ai nn. 119567/73049

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

ADOZIONE PIANO DI RECUPERO PIAZZA MAZZINI N. PE 4/2006, intestata a
, rilasciata il 16/01/2006

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. PE 74/2007, intestata a _____ lavori
di nuova costruzione edificio uso residenziale e terziario, presentata il 30/10/2007, agibilità **non ancora rilasciata**.

Pratica edilizia presentata a seguito del diniego della precedente PE 65/2007

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. PE 24/2008, intestata a _____
di OPERE DI URBANIZZAZIONE PRIMARIA E SECONDARIA, presentata il 17/04/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE. Norme tecniche di attuazione ed indici: NdP: dall'art 22 all'art 28, schede dalla 8 alla 11

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: assenza di agibilità e difformità dimensionali della cantina
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Per quanto concerne le dimensioni della cantina la regolarizzazione avviene tramite presentazione di CILA in sanatoria. Invece per l'ottenimento dell'agibilità la procedura è complessa in quanto dall'accesso agli atti effettuato non risultano depositati correttamente i cementi armati e pertanto non è stato eseguito il collaudo statico. Tutti gli impianti condominiali e, per quanto riguarda il bene oggetto di procedura, anche di quelli relativi alla parte privata, sono assenti.

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione Cila in sanatoria e relativa sanzione: € 2.000,00
- ottenimento Agibilità: € 3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 anno.

Gli importi esposti sono da ritenersi puramente indicativi e di massima. Soprattutto per quanto riguarda l'ottenimento dell'agibilità.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità nel dimensionamento della cantina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento scheda planimetrica tramite procedura DOCFA a seguito di presentazione di CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- procedura DOCFA: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi.

Gli importi esposti sono da ritenersi puramente indicativi e di massima. Soprattutto per quanto riguarda l'ottenimento dell'agibilità.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Da ispezione presso gli archivi comunali non sono rilevate difformità contestate dagli uffici preposti.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

SERVIZI EVIDENZE

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Certificazioni impianti non reperibili

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica, adeguamenti e rilascio certificazioni: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 MESI.

Gli importi esposti sono da ritenersi puramente indicativi e di massima. Soprattutto per quanto riguarda l'ottenimento dell'agibilità.



mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 681 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3,5 vani, rendita 207 87 Euro indirizzo catastale: PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n.5, piano: T.

Coerenze: Da Nord in senso orario: sub 8, mapp 147, sub 10, cortile comune al sub 1

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 21 KM	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 7 KM	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 4 KM	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 MT	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è situato all'interno di un complesso condominiale composto da un corpo di fabbrica a corte oggetto di un intervento di demolizione completa di fabbricati e nuova edificazione nel rispetto della tipologia preesistente a corte di tre piani fuori terra e di uno interrato la cui edificazione è stata completata nel 2009.

L'immobile è situato all'interno del nucleo storico comunale con la presenza dei servizi essenziali a breve distanza.

Il condominio ha finiture di discreto livello. La corte centrale condominiale è attrezzata con punti di seduta e spazi di fruizione comune.

Nell'antistante piazza vi sono diversi parcheggi auto e moto.

Si accede all'alloggio, posto al piano terra, tramite percorso pedonale dalla sopracitata piazza e successivamente percorrendo un vialetto interno all'area cortilizia fino alla porta d'ingresso.

Tramite scale o ascensore si giunge al piano e, dal ballatoio, si accede all'alloggio. Con il medesimo corpo scale si può accedere al primo piano sottoterra alla cantina.

Le autovetture accedono, tramite una comoda rampa chiusa da cancello automatizzato, al secondo

piano interrato dalla via Piave e tramite il corpo scala si può accedere all'appartamento e alla cantina. Il condominio è dotato di impianto video citofonico.

All'appartamento si accede attraverso una porta blindata entrando direttamente nell'ampio soggiorno con angolo cottura. Tramite disimpegno notte si accede all'ampio bagno e alla camera da letto matrimoniale. Tutti gli ambienti sono dotati di aerea illuminazione naturale diretta mediante finestre con telaio in legno dotati di vetrocamera e persiane in legno. Le finestre della camera da letto e della zona giorno che si affacciano su altra proprietà sono dotate di inferriata.

L'altezza interna dei locali è di cm 270.

L'impianto di riscaldamento, con corpi radianti a pavimento, e di produzione di acqua calda sono autonomi con caldaia a metano.

Tutti gli impianti risultano in piena efficienza.

Le finiture interne sono di fattura standard, con pavimenti e rivestimenti di bagno e cucina in piastrelle ceramiche di cantieristica di colore chiaro ben conservate. Le porte interne sono in legno tamburato con ferramenta in finitura ottonata.

La cantina, da cui si accede attraverso scala condominiale dotata di ascensore, ha pavimento in piastrelle ceramiche e la porta con serratura e maniglia in lamiera zincata. La stessa risulta dotata di impianto elettrico di cui necessita comunque controllo in merito all'utenza a cui ad oggi è allacciata.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	62,00	x	100 %	=	62,00
Totale:	62,00				62,00

ACCESSORI:

cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 681 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 5 mq, rendita 10,07 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n.5, piano: S1, intestato

Coerenze: Da Nord in senso orario: sub 49, terrapieno, sub 47, corridoio comune al sub 1

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	4,00	x	25 %	=	1,00
Totale:	4,00				1,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,00	x	1.400,00	=	86.800,00
Valore superficie accessori:	1,00	x	1.400,00	=	1.400,00
					88.200,00

RIEPILOGO VALORI CORPE:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 88.200,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 88.200,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione viene desunta dall'analisi dei prezzi medi unitari di mercato per tipologie simili all'esistente tenute conto vetustà, condizioni di conservazione, qualità di finiture e dotazioni, e posizione.

Il prezzo unitario di mercato utilizzato viene ricavato dall'analisi del mercato immobiliare della zona utilizzando i prezzi di diversi indicatori e i prezzi di immobili simili offerti sul mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di BUSTO ARSIZIO e LEGNANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di DAIRAGO, agenzie: DELLA ZONA, osservatori del mercato immobiliare AGENZIA ENTRATE, ed inoltre: WWW.BORSINOIMMOBILIARE.IT, WWW.IMMOBILIARE.IT, WWW.CASA.IT

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 CORPE:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	62,00	1,00	88.200,00	88.200,00
				88.200,00 €	88.200,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 79.600,00

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:	€. 79.600,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.073,49
Riduzione per arrotondamento:	€. 26,51
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 78.500,00

data 13/06/2022

il tecnico incaricato
MASSIMO FERIOLI

