



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

128/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DANTE SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

IGV - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Oscar Boschioli

CF: BSCSCR64H20D869V

con studio in OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) VIA GIOVANNI FALCONE, 1

telefono: 00390331217401

email: architetto.boschioli@gmail.com

PEC: oscar.boschioli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 128/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SOLBIATE ARNO via Montebello 22, della superficie commerciale di **59,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una abitazione di tipo popolare costruita negli anni '60 posta su piano rialzato con cantina di pertinenza al piani semi interrato, ubicata in zona semi centrale con accesso dalla via Montebello .

L'unità immobiliare fa parte di un condominio alto 5 piani fuori terra e uno interrato , con appartamenti residenziali.

L'accesso all'appartamento avviene da un ingresso ad androne consentito ai soli residenti passando dal cortile comune, dove si trova il vano scala comune che distribuisce le diverse unità immobiliari presente nell'immobile.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, circa 1960, in stato di medio mantenimento .

L'edificio è posto in zona semi centrale al centro urbano , a confine con l'area mercato che si trova nelle immediate vicinanze .

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco color giallo con fasce marcapiano e linea delle finestre di marrone scuro sul fronte della via Montebello con elementi oscuranti, tapparelle, tinti noce .

L'edificio si trova in una zona a carattere prevalentemente residenziale con qualche piccola attività commerciale/artigianale di servizi nell'intorno.

L'appartamento consiste in un bilocale composto da ingresso, soggiorno, cottura, bagno e camera doppia.

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato medio: ed è stato ritinteggiato ultimamente, mantenendo sostanzialmente le finiture originarie ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di una usura pluridecennale anche se non si notano danni sostanziali agli elementi costruttivi , è presente muffa su una parete della camera da letto.

L'unità immobiliare in narrazione ha una altezza di 295 cm. e ha le seguenti finiture:

pavimenti in graniglia di cemento, serramenti in legno, porta di ingresso blindata con pannello in noce, porte interne in legno tamburato verniciate di bianco, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa.

Il locale cantinato si trova nello stesso immobile dell'appartamento ed è posto al piano seminterrato ed è collegato con le abitazioni del fabbricato residenziale con vano scala comune .

Il locale è alto 230 cm, ha il pavimento di battuto di cemento con porta di ingresso in legno con le pareti intonacate al grezzo tinteggiate di bianco e ha come impianto elettrico un punto luce.

Il locale seminterrato del cantinato è posto a sud-est del fabbricato, collegato alle abitazioni tramite vano scala comune e corridoio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano rialzato e semi interrato (ab. e cantina), ha un'altezza interna di 295 abitazione - 230 cantina .Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 898 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 1, consistenza 58 mq,

rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: Solbiate Arno (Va) via Montebello n°22 , piano: T - S1, intestato a nato il 22/08/1979 in Pakistan c.f.f. derivante da COSTITUZIONE del 11/12/1980 in atti dal 21/08/1995 n°A06105.901/1981 --- VARIAZIONE del 02/04/1962 in atti da 03/03/2003 n°003082/1962 (mod.58 n395) (INSERIMENTO CLS GIA' CARTACEO A SEGUITO DI ISTANZA PROT. N°111248/03) Coerenze: in senso orario: NORD-vano scala comune e cortile comune, EST- cortile comune, SUD- cortile comune e altra u.i., OVEST- altra u.i. e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	59,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 44.000,00
Data della valutazione:	31/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da con contratto di affitto tipo 2 anni, stipulato il 20/06/2023, con scadenza il 19/06/2025, registrato il 21/06/2023 a Agenzia delle entrate di Gallarate ai nn. 766 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data successiva il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di comodato d'uso gratuito

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 10/10/2005 a firma di notaio - Milano- ai nn. 29365 / 7302 di repertorio, iscritta il 15/10/2005 a Milano 2 ai nn. 151644 / 40079, a favore di banco

popolare di Verona e Novara società cooperativa a responsabilità limitata sede Verona C.F. 03231270236 (domicilio ipotecario Via Volta n.4 - VA -), contro nato il 22/08/1979 in Pakistan C.F. , derivante da concessione a garanzia.

Importo ipoteca: 80.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 24/11/2007 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3103 di repertorio, trascritta il 20/12/2007 a Milano 2 ai nn. 192611 / 101766, a favore di banca popolare di Verona - S.Gemonio e S. Prospero spa - sede Verona C.F. 03689960239, contro nato il 22/08/1979 in Pakistan C.F. , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

pignoramento, stipulata il 31/03/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2174 di repertorio, trascritta il 11/05/2023 a Milano 2 ai nn. 63849 / 44478, a favore di Dante SPV s.r.l. - sede Conegliano (TV) C.F. 05233640266 (richiedente Dante SPV srl via V. Alfieri n.1 - Conegliano (TV)), contro nato il 22/08/1979 in Pakistan C.F. , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

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: € 690,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 7.917,51

Millesimi condominiali: 12,07 generali e

Ulteriori avvertenze: 27,46 riferiti alla scala pertinenziale

Il saldo complessivo è di euro 7917.51 comprende tutte le spese del 22/23 e 1 quota residua del consuntivo 21/22 (che era 10.819,16, come indicato nel SALDO PRECEDENTE)

Il bilancio si chiude il 31/08/23 quindi il consuntivo/preventivo corrente non è ancora disponibile.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

, per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/2005), con atto stipulato il 10/10/2005 a firma di notaio in Milano Scaravelli Monica ai nn. 29364/7301 di repertorio, registrato il 13/10/2023 a ag. entrate Milano 6 ai nn. 14776 serie 1, trascritto il 15/10/2005 a Milano 2 ai nn. 151642/77871.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare oggetto di procedura

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

, e , per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal

05/11/1993 fino al 12/06/2003), con atto stipulato il 05/11/1993 a firma di notaio in Samarate Brezzi Rodolfo ai nn. 28058/1509 di repertorio, trascritto il 12/11/1993 a Milano 2 ai nn. 56007/82630.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare oggetto di procedura.

Annotamento a trascrizione nn.32234/6025 del 26/02/2003 - inefficacia totale annotamento a trascrizione nn.35839/7146 del 25/03/2009 - rinuncia ad avvalersi della sentenza di inefficacia

(prop. 2/18 ciascuno) Pellizzaro Antonia
(prop. 3/18) per la quota di 1/1, in forza di successione (dal 12/06/2003 fino al 10/10/2005), registrato il 12/06/2003 a ufficio del registro ai nn. 68/972, trascritto il 24/11/2008 a Milano 2 ai nn. 180702/117571.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare oggetto di procedura.

Sucessione per morte di _____ nato a Trissino (VI) il 23/10/1918 . Inoltre, in data 15/10/2005 ai nn. 151643/77872 c'è accettazione tacita dell'eredità in morte di _____ nato a Trissino (VI) il 23/10/1918 CF. _____ da parte degli eredi Sigg.ri _____ nascente da atto notaio _____

_____, sede Milano del 10/10/2005

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **nulla osta n.08/1961**, intestata a _____ - con sede in Milano (C.F. _____), per lavori di costruzione di complesso residenziale, rilasciata il 22/03/1961 con il n. 08/1961 di protocollo, agibilità del 23/12/1961.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di procedura.

L'immobile risulta costruito prima del 1967 e non sono state effettuate modifiche rilevanti da necessitare un ulteriore pratica edilizia

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di consiglio n. 148 del 03/10/2006, l'immobile ricade in zona tessuto urbano consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: L'area non permette nessun ampliamento. Il titolo è riferito solamente al immobile oggetto di procedura

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 38/2001 - LR 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: DPR 380/2001 - LR 12/2005)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento elettrico

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

Costi di regolarizzazione:

- lavori di adeguamento alle normative attuali : € 1.000,00

Questa situazione è riferita solamente a immobile oggetto di procedura

BENI IN SOLBIATE ARNO VIA MONTEBELLO 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SOLBIATE ARNO via Montebello 22, della superficie commerciale di **59,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

Il fabbricato oggetto di esecuzione è una abitazione di tipo popolare costruita negli anni '60 posta su piano rialzato con cantina di pertinenza al piani semi interrato, ubicata in zona semi centrale con accesso dalla via Montebello .

L'unità immobiliare fa parte di un condominio alto 5 piani fuori terra e uno interrato , con appartamenti residenziali.

L'accesso all'appartamento avviene da un ingresso ad androne consentito ai soli residenti passando dal cortile comune, dove si trova il vano scala comune che distribuisce le diverse unità immobiliari presente nell'immobile.

Trattasi di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, circa 1960, in stato di medio mantenimento .

L'edificio è posto in zona semi centrale al centro urbano , a confine con l'area mercato che si trova nelle immediate vicinanze .

Il fabbricato si caratterizza per le facciate con intonaco color giallo con fasce marcapiano e linea delle finestre di marrone scuro sul fronte della via Montebello con elementi oscuranti, tapparelle, tinte noce .

L'edificio si trova in una zona a carattere prevalentemente residenziale con qualche piccola attività commerciale/artigianale di servizi nell'intorno.

L'appartamento consiste in un bilocale composto da ingresso, soggiorno, cottura, bagno e camera

doppia.

L'unità immobiliare ha mantenuto uno stato medio: ed è stato ritinteggiato ultimamente, mantenendo sostanzialmente le finiture originarie ma ad oggi comunque necessiterebbe di interventi di manutenzione e sostituzione di alcuni elementi di finitura; quindi le finiture in genere soffrono di una usura pluridecennale anche se non si notano danni sostanziali agli elementi costruttivi, è presente muffa su una parete della camera da letto.

L'unità immobiliare in narrazione ha una altezza di 295 cm. e ha le seguenti finiture:

pavimenti in graniglia di cemento, serramenti in legno, porta di ingresso blindata con pannello in noce, porte interne in legno tamburato verniciate di bianco, impianto di riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa.

Il locale cantinato si trova nello stesso immobile dell'appartamento ed è posto al piano seminterrato ed è collegato con le abitazioni del fabbricato residenziale con vano scala comune.

Il locale è alto 230 cm, ha il pavimento di battuto di cemento con porta di ingresso in legno con le pareti intonacate al grezzo tinteggiate di bianco e ha come impianto elettrico un punto luce.

Il locale seminterrato del cantinato è posto a sud-est del fabbricato, collegato alle abitazioni tramite vano scala comune e corridoio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano rialzato e semi interrato (ab. e cantina), ha un'altezza interna di 295 abitazione - 230 cantina .Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 898 sub. 1 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe I, consistenza 58 mq, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: Solbiate Arno (Va) via Montebello n°22 , piano: T - S1, intestato a C.
 nato il 22/08/1979 in Pakistan cf.f.
 derivante da COSTITUZIONE del 11/12/1980 in atti dal 21/08/1995 n°A06105.901/1981 ---
 VARIAZIONE del 02/04/1962 in atti da 03/03/2003 n°003082/1962 (mod.58 n395)
 (INSERIMENTO CLS GIA' CARTACEO A SEGUITO DI ISTANZA PROT. N°111248/03)
 Coerenze: in senso orario: NORD-vano scala comune e cortile comune, EST- cortile comune,
 SUD- cortile comune e altra u.i., OVEST- altra u.i. e vano scala comune

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1960 ristrutturato nel 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono città di Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola media superiore	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

scuola media superiore	★ ★	☆ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★	☆ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	★ ★	☆ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km	★ ★	☆ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km	★ ★ ★	☆ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6 km	★ ★	☆ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 km	★ ★	☆ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi interni:</i> ante a battente doppie realizzati in legno massello con vetro singolo	★	☆ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in graniglia di cemento	★	☆ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in porta blindata con pannello noce , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	★ ★	☆ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagno realizzato in ceramica	★ ★	☆ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> audio conformità: non rilevabile	★ ★	☆ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220 volt conformità: non rilevabile	★ ★	☆ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> caldaietta singola con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori 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
abitazione	58,00	x	100 %	=	58,00
cantina	3,00	x	50 %	=	1,50
Totale:	61,00				59,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi, secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente, è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a corpo:

corpo A : 45 000,00 euro

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice da €/mq 700,00 a €/mq 1.000,00 per l'abitazione, mentre per la cantina da €/mq 350,00 a €/mq 500,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	45.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 45.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 45.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi, secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente, è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla

superficie commerciale, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a corpo :

corpo A : 45 000,00 euro

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice da €/mq 700,00 a €/mq 1.000,00 per l'abitazione, mentre per la cantina da €/mq 350,00 a €/mq 500,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Solbiate Arno, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare della provincia, ed inoltre: interviste sul luogo

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	59,50	0,00	45.000,00	45.000,00
				45.000,00 €	45.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
non divisibile

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.000,00**

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: **€. 44.000,00**

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:	€. 44.000,00

data 31/07/2023

il tecnico incaricato
Oscar Boschioli

MODULARIO
F. - Cat. S. T. - 315

MINISTERO DELLE FINANZE

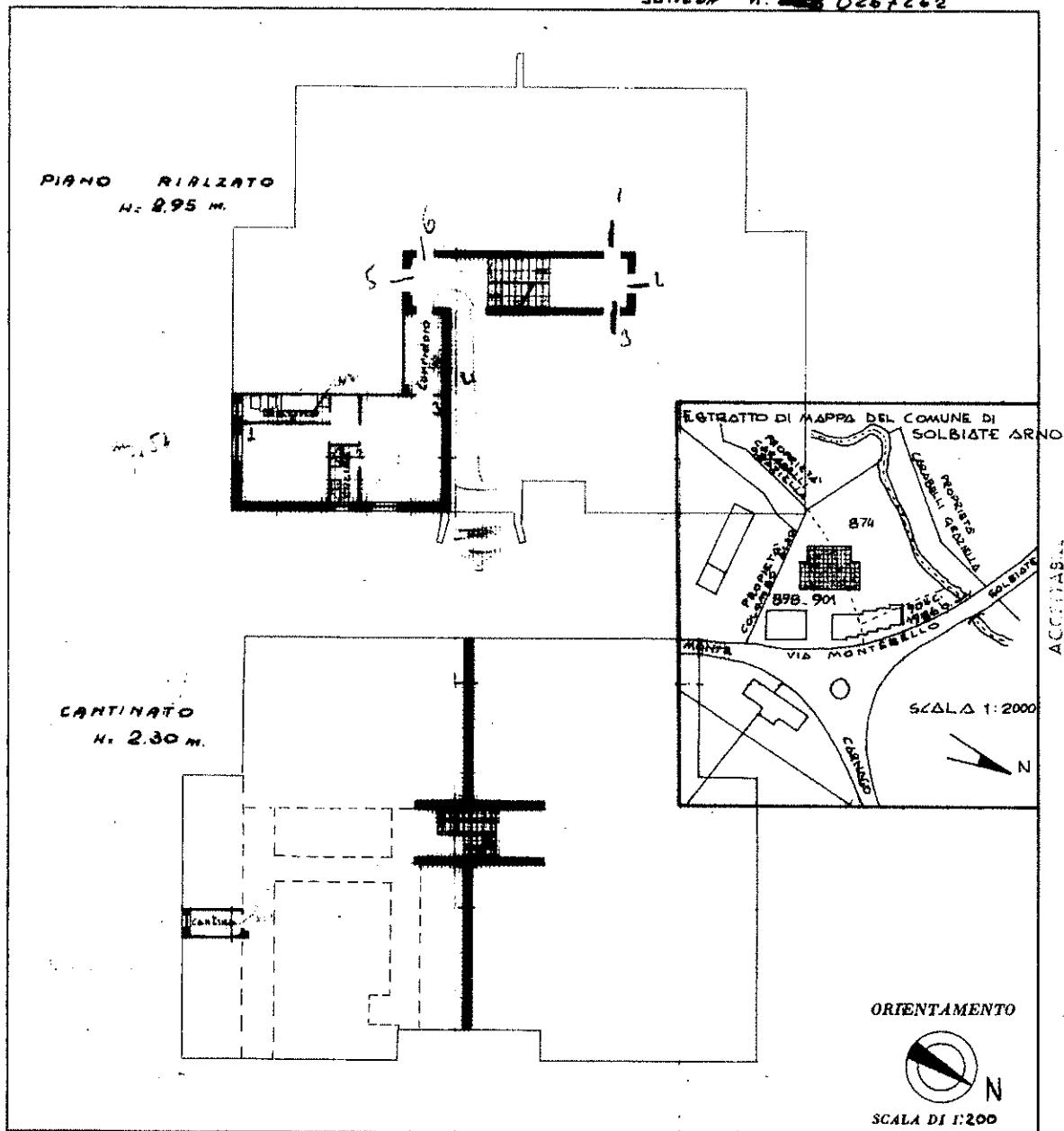
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
20

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO LEGGE 11 APRILE 1952, N. 612)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di **SOLBIATE ARNO**Via **Montebello**Ditta **S. p. A. SOLBIATE PRIMA**Sede **MILANO**VIA **CERVA 35**Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di **VARESE**SCHEDA n. **026 0267262**

- SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA

PROT. N°

Compilata dal **Dott. Arch.****MARIO SOMMARUGA**
(Titolo, nome e cognome del tecnico)Iscritto all'Albo degli **Architetti**della Provincia di **MILANO**DATA **21-12-61**Firma: *Mario Sommaruga*

