



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

305/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A. NELLA QUALITA' DI MANDATARIA DI FINO 2 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. NICOLO' GRIMAUDD

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2023

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
305/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO GAROLFO via Arconate 68, della superficie commerciale di **88,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento residenziale ubicato nel Comune di Busto Garolfo (MI), in via Arconate, al civico numero 68, ricavato all'interno di palazzina di tipo economico realizzata su quattro piani fuori terra con annesso piano seminterrato. L'unità abitativa, posta al piano secondo, è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e tre balconi. All'unità abitativa vi si accede tramite cortile comune con ingresso pedonale/carraio dalla via Arconate e tramite vano scala ad uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 217 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ARCONATE, 68, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini appartamento in senso orario da nord: cortile comune, cortile comune e appartamento distinto dal numero interno 9, appartamento distinto dal numero interno 9 e pianerottolo e vano scala comune, cortile comune

E' stata presentata pratica DOCFA per aggiornare la scheda catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi (è stato soppresso il sub. 8 che ha dato origine al sub. 703 relativo all'abitazione e sub. 704 relativo alla cantina)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

B cantina a BUSTO GAROLFO via Arconate 68, della superficie commerciale di **2,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina pertinenziale posta al piano seminterrato dell'edificio condominiale, raggiungibile mediante scale comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,36. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 217 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 15,34 Euro, indirizzo catastale: VIA ARCONATE, 68, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini della cantina: cantina distinta dal numero interno 15, cavedio, cantina distinta dal numero interno 1, corridoio comune

E' stata presentata pratica DOCFA per aggiornare la scheda catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi (è stato soppresso il sub. 8 che ha dato origine al sub. 703 relativo all'abitazione e sub. 704 relativo alla cantina)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

C box singolo a BUSTO GAROLFO via Arconate 68 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa singola pertinenziale all'unità abitativa, ricavata in corpo di fabbrica di un piano fuori terra posto al confine est del cortile condominiale, con accesso carraio su via Arconate, al civico n. 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 236 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq, rendita 24,43 Euro, indirizzo catastale: via Arconate, 68, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Confini box in senso orario da nord: box di altrui proprietà, a est altrui proprietà al mappale 212, box di altrui proprietà, a est cortile comune e area libera di manovra

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	91,23 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.107,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.107,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 89.107,00
Data della valutazione:	13/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Sig.ra Pusceddu Marisa

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 22/04/2002 a firma di Notaio Cirillo Oreste ai nn. 6637 di repertorio, iscritta il 11/04/2022 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 49552/9492, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 145000.

Importo capitale: 72500.

Durata ipoteca: 24 anni e 9 mesi.

In rinnovazione dell'ipoteca volontaria n. 11423 del 26/04/2002

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, registrata il 28/09/2023 , trascritta il 28/09/2023 a Conservatoria Milano 2 ai nn. 128199/89584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Pignoramento notificato dall'ufficiale giudiziario del tribunale di Busto Arsizio in data 28/08/2023 rep. 5119

4.2.3. Altre trascrizioni:

atto di citazione, trascritta il 29/05/2017 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 63333/40977, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da revoca atti soggetti a trascrizione - DOMANDA GIUDIZIALE del 02/05/2017, rep. 5469/1 - Tribunale di Busto Arsizio

atto di citazione, trascritta il 19/01/2018 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 7447/4813, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Revoca atti soggetti a trascrizione - DOMANDA GIUDIZIALE del 21/11/2017 rep. n. 12340 - Tribunale di Busto Arsizio

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 800,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 553,08
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 451,50
Millesimi condominiali:	75,42

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2002), con atto stipulato il 22/04/2002 a firma di Notaio Cirillo Oreste ai nn. 6636 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 30748

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto costitutivo di trust (dal 30/10/2012), con atto stipulato il 30/10/2012 a firma di Notaio Chiodi Enrico Daelli ai nn. 181283 di repertorio, trascritto il 13/11/2012 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 75587.

Atto notarile pubblico di vincolo in Trust del 30/10/2012 rep. 181283, trascritto presso la Conservatoria dei RR.II di Milano 2 il 13/11/2012 al n. 75558. Annotato di: avvenuta trascrizione di domanda giudiziale il 16/06/2017 al n. 12704 di formalità. Inefficacia totale il 01/07/2019 al n. 13791 di formalità a favore di Fino 2 Securitisation S.r.l.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/04/2002 fino al 30/10/2012), con atto stipulato il 22/04/2002 a firma di Notaio Cirillo Oreste ai nn. 6636 di repertorio, trascritto il 26/04/2002 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 30748

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **298/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Formazione edificio condominiale residenziale, presentata il 18/11/1961, rilasciata il 23/03/1962

Concessione Edilizia N. **295/1983**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione n.3 box auto, presentata il 16/12/1983 con il n. 9063 di protocollo, rilasciata il 27/12/1983

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito prevalentemente residenziale (NdP, scheda n.1). Norme tecniche di attuazione ed indici: Schede d'ambito n.1 - parametri ed indici $R_c = 1/3$, $I_f = 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$, $SP = 20\%$ della S_f , $H_{\text{max}} = 10,50 \text{ m}$

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: In merito all'appartamento sono state riscontrate lievi difformità interne rispetto a quanto riportato sulle pratiche edilizie concessionate, consistenti in: tamponamento apertura di collegamento tra soggiorno e cucina, formazione arco in corrispondenza dell'apertura di collegamento tra corridoio e soggiorno, lievi difformità posizionamento porte zona notte. In merito alla cantina al piano seminterrato si riscontrano differenze dimensionali rispetto a quanto riportato sulla pratica edilizia in quanto è stato impegnato parte del corridoio comune condominiale (difformità che riguardano anche le altre cantine); si segnalano inoltre lievi difformità sul prospetto ovest del vano scala ad uso comune. Tali difformità andranno gestite con pratica edilizia in sanatoria che andrà sottoscritta dal Condominio e con spese ripartite sul Condominio stesso (spese che non vengono pertanto prese in considerazione in tale sede). In merito al corpo di fabbrica posto al confine est in cui sono ricavati i box auto, tra cui l'autorimessa pertinenziale all'appartamento, si fa rilevare che l'Ufficio Tecnico del Comune non è stato in grado di ritrovare specifica pratica edilizia.

Tali autorimesse sono state però riportate nella successiva Concessione Edilizia n. 295/83 relativa alla costruzione di altre tre autorimesse sul confine ovest del fabbricato: si ritiene pertanto che tali autorimesse siano acquisite agli atti dell'Amministrazione Comunale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Oneri e sanzione amministrativa da corrispondere al comune: €1.500,00
- Oneri professionali per pratica edilizia in sanatoria: €1.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

E' stata presentata pratica DOCFA per aggiornare la scheda catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi (è stato soppresso il sub. 8 che ha dato origine al sub. 703 relativo all'abitazione e sub. 704 relativo alla cantina)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA ARCONATE 68

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO GAROLFO via Arconate 68, della superficie commerciale di **88,89** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento residenziale ubicato nel Comune di Busto Garolfo (MI), in via Arconate, al civico numero 68, ricavato all'interno di palazzina di tipo economico realizzata su quattro piani fuori terra con annesso piano seminterrato. L'unità abitativa, posta al piano secondo, è composta da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due camere da letto, bagno, ripostiglio e tre balconi. All'unità abitativa vi si accede tramite cortile comune con ingresso pedonale/carraio dalla via Arconate e tramite vano scala ad uso comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,98. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 217 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA ARCONATE, 68, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini appartamento in senso orario da nord: cortile comune, cortile comune e appartamento distinto dal numero interno 9, appartamento distinto dal numero interno 9 e pianerottolo e vano scala comune, cortile comune

E' stata presentata pratica DOCFA per aggiornare la scheda catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi (è stato soppresso il sub. 8 che ha dato origine al sub. 703 relativo all'abitazione e sub. 704 relativo alla cantina)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km
 autostrada distante 12 km
 ferrovia distante 8 km
 superstrada distante 7 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento ricavato al piano secondo di edificio condominiale di quattro piani fuori terra, ubicato in area periferica del Comune di Busto Garolfo (MI), in via Arconate, al civico numero 68. L'unità abitativa, raggiungibile mediante scala comune, presenta affaccio libero su tre lati, di cui due verso la corte interna comune e uno verso pubblica via Arconate. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, disimpegno, ripostiglio e due camere da letto. All'unità sono annessi tre balconi ricavati sul lato nord e sul lato sud dell'edificio condominiale per una superficie complessiva di circa 7,95 mq. L'immobile presenta murature interne intonacate e tinteggiate, pavimenti in parte con marmette di graniglia ed in parte in ceramica, rivestimenti bagno e cucina con piastrelle in ceramica, serramenti in PVC con vetrocamera in buon stato di manutenzione, sistemi di oscuramento a mezzo di tapparelle in PVC, portoncino d'ingresso in legno, porte interne in legno tamburato con vetro stampato. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori in parte in ghisa e in parte in alluminio in ghisa; nel locale cucina è installata caldaia per riscaldamento e produzione acs. L'unità abitativa nel suo complesso si presenta in mediocre stato di manutenzione. Non sono stati forniti i certificati di conformità degli impianti.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in PVC



infissi interni: realizzati in legno tamburato/vetro stampato



protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in PVC



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica e marmette in graniglia





rivestimento interno: posto in cucina e bagno realizzato in piastrelle di ceramica



Degli Impianti:

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



gas: sottotraccia con alimentazione a metano al di sotto della media 
 conformità: non rilevabile
 termico: autonomo con alimentazione in metano i al di sotto della media 
 diffusori sono in radiatori in ghisa e alluminio
 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	86,50	x	100 %	=	86,50
Balcone	7,95	x	30 %	=	2,38
Totale:	94,45				88,89

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: 88,88 x 900,00 = **79.992,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.992,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.992,00**

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA ARCONATE 68

CANTINA

DI CUI AL PUNTO B

cantina a BUSTO GAROLFO via Arconate 68, della superficie commerciale di **2,35** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Cantina pertinenziale posta al piano seminterrato dell'edificio condominiale, raggiungibile mediante scale comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 2,36. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 217 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 9 mq, rendita 15,34 Euro, indirizzo catastale: VIA ARCONATE, 68, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini della cantina: cantina distinta dal numero interno 15, cavedio, cantina distinta dal numero interno 1, corridoio comune

E' stata presentata pratica DOCFA per aggiornare la scheda catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi (è stato soppresso il sub. 8 che ha dato origine al sub. 703 relativo all'abitazione e sub. 704 relativo alla cantina)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km

autostrada distante 12 km

ferrovia distante 8 km

superstrada distante 7 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di locale cantina posta al piano seminterrato quale pertinenza dell'appartamento avente una superficie commerciale di circa 9,39 mq, che presenta murature intonacate al rustico e porta in lamiera, raggiungibile tramite vano scala e corridoio comune.

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
Cantina pertinenziale	9,39	x	25 %	=	2,35

Totale:	9,39	2,35
----------------	-------------	-------------

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: 2,35 x 900,00 = **2.115,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 2.115,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 2.115,00**

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA ARCONATE 68

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a BUSTO GAROLFO via Arconate 68 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa singola pertinenziale all'unità abitativa, ricavata in corpo di fabbrica di un piano fuori terra posto al confine est del cortile condominiale, con accesso carraio su via Arconate, al civico n. 68.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di m. 2,40. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 236 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 11 mq,

rendita 24,43 Euro, indirizzo catastale: via Arconate, 68, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Confini box in senso orario da nord: box di altrui proprietà, a est altrui proprietà al mappale 212, box di altrui proprietà, a est cortile comune e area libera di manovra

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km

nella media 

autostrada distante 12 km

nella media 

ferrovia distante 8 km

nella media 

superstrada distante 7 km

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box auto singolo ricavato al piano terra, avente superficie utile di circa mq 12,87, accessibile da cortile comune/area di manovra a cielo libero facente parte di un blocco autorimesse realizzate sul lato est rispetto all'edificio condominiale principale. Presenta basculante di chiusura in lamiera verniciata, murature intoncate al rustico e pavimento con piastrelle in ceramica.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare della zona; con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto dello stato di manutenzione dell'immobile.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di BUSTO GAROLFO, agenzie: On line e della zona, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, 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	88,88	0,00	79.992,00	79.992,00
B	cantina	2,35	0,00	2.115,00	2.115,00
C	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				92.107,00 €	92.107,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 89.107,00**

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: **€. 89.107,00**

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: **€. 89.107,00**

data 13/12/2023

il tecnico incaricato

Ambrogio Antonio Bossi