



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 55/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV S.R.L. E PER ESSA QUALE MANDATARIA PRELIOS CREDIT SERVICING S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

MARIA ELENA BALLARINI

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/02/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIULIANA TEZZA**

CF: TZZGLN67H53E514H

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA VICINALE DEL PONTE 27

telefono: 3385266694

email: archgiuliana@gmail.com

PEC: giuliana.tezza@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2021

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a ROBECCHETTO CON INDUNO Via Privata Parrocchiale 13, della superficie commerciale di **70,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

I beni facenti parte di una corte ante 1967, di forma rettangolare sono costituiti da appartamento che si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo comprendente: al **piano terra** soggiorno (ricavato nella parte di portico che deve essere demolita in quanto non sanabile), cucina, bagno e disimpegno. Al **piano primo**, raggiungibile con scala a chiocciola interna posizionata nel disimpegno, abbiamo la camera da letto e una porta che affaccia sul terrazzino del piano e quindi sulla corte. Al **piano secondo**, raggiungibile solo attraverso la scala comune che si trova alla sinistra dell'unità abitativa e che serve anche i ballatoi di altre unità, c'è un appartamento con zona giorno, piccolo bagnetto e una piccola zona adibita a cameretta. Le pareti esterne dell'immobile sono in mattoni pieni rivestite con intonaco di diversi colori, dal rosa tenue al bianco. Il ballatoio del primo piano ha ringhiera in cemento ( diversa dalle altre che sono in ferro). La scala comune è in pietra (la struttura è originale). Complessivamente lo stato di manutenzione si può considerare discreto. Sicuramente necessita di una completa ristrutturazione di struttura e impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1,2., ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 296 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Parrocchiale, 13, piano: T,1,2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: in linea di contorno: scala comune, proprietà di terzi su due lati, cortile comune per il piano terra e il primo piano, ballatoio comune per il secondo piano.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>70,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.000,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 52.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>17/02/2023</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

COLLABORATIVI. Presenti il debitore con moglie e figlio di sedici anni **DISABILE** .

#### **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 17/02/2000 a firma di Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio ai nn. 3615 di repertorio, registrata il 07/02/2020 ai nn. 2439, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata .

Importo ipoteca: Lire 110'000'000,00.

Importo capitale: Lire 165'000'000,00.

Durata ipoteca: 20.

Ipoteca volontaria in rinnovazione registro generale n. 15343 e registro particolare 4275 del 22/02/2000 di Lire 165'000'000,00. Il tutto intera proprietà immobiliare in Robecchetto con Induno, distinta al Catasto Fabbricati al Fg.2 mapp. 296, sub.702. Documenti successivi correlati: Iscrizione n. 2439 del 7/02/2020

ipoteca **legale**, stipulata il 11/05/2010 ai nn. 59072/13312 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto amministrativo di Equitalia Esatri spa del 5/05/2010.

Importo ipoteca: 48'094,39.

Importo capitale: 96'188,78.

In virtù di atto amministrativo di Equitalia Esatri spa di Milano del 5/05/2010 rep. 8981. Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Robecchetto con Induno, alla via privata Parrocchiale n.13, distinta al catasto fabbricati al fg. 2 mapp. 296 sub.702 natura A/3 di 4 vani.

ipoteca **legale**, stipulata il 17/05/2010 ai nn. 62226/14135 di repertorio, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto pubblico amministrativo.

Importo ipoteca: 52'574,14.

In virtù di atto pubblico amministrativo di Equitalia Trentino Alto Adige Suedtiroi Spa con sede in Bolzano del 3/05/2010 rep.48956. A garanzia della somma di €26'287,07. Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Robecchetto con Induno, alla via privata Parrocchiale n.13, distinta al catasto fabbricati al fg.2 mapp.296 sub.702 natura A/3 di vani 4.

ipoteca **volontaria**, registrata il 07/02/2020 ai nn. 14729/2439, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scrittura privata.

Importo ipoteca: 85'215,39.

Ipoteca volontaria in rinnovazione. in virtù di scrittura privata per Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio del 17/02/2000 rep. n.3615. Iscrizione n. 4275 del 2000. Mutuo di €56'810,26. Ipoteca su intera proprietà dell'unità immobiliare in Robecchetto con Induno, alla via privata Parrocchiale n.13, distinta al catasto fabbricati al fg.2 mapp.296 sub.702 natura A/3 di vani 4. al piano 1-2-T. Nel quadro D della presente nota è riportato tra l'altro quanto segue: " la presente ipoteca in rinnovamento si estende a

tutti gli elementi indicati nell'originaria nota d'iscrizione da rinnovare, la quale costituisce titolo per la rinnovazione ai sensi dell'art. 2850 - secondo comma Cod. Civile e si precisa che l'attuale titolare del credito è la Soc. Maior Spv SRL, società a socio unico con sede legale a Conegliano, a seguito di cessione di portafoglio di crediti di varia origine e natura tra cui quelli vantati nei confronti dei nominativi di cui alla presente nota di iscrizione ipotecaria ai sensi degli articoli 58 D. Lgs 1 settembre 1993 e 1 e 4 legge 30/04/1999 n. 130 le garanzie esistenti sui crediti ceduti conservano la loro validità e il loro grado a favore del cessionario, senza bisogno di alcuna formalità o annotazione".

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/02/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 238 di repertorio, trascritta il 05/03/2021 ai nn. 29774/19837, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto giudiziario

*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:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/02/2000), con atto stipulato il 17/02/2000 a firma di Notaio Patrizia Carrara ai nn. 3614 di repertorio, trascritto il 22/02/2000 a Milano 2 ai nn. 15342/10391

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 ( fino al 17/02/2000), con atto stipulato il 17/02/2000 a firma di Notaio Patrizia Carrara di Busto Arsizio ai nn. 3614 di repertorio, trascritto il 22/02/2000 a Milano 2 ai nn. 15342/10391

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Parere di massima per ristrutturazione **N. P.E. 88/81**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione edilizia, presentata il 06/07/1981 con il n. 2533 di protocollo.  
Bocciato

Concessione Edilizia **N. C.E. 51/99**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ristrutturazione per recupero vecchio fabbricato, presentata il 13/04/1999 con il n. 4059 di protocollo.  
Parere contrario

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n.7 del 28/02/2011 il piano di

governo del territorio ai sensi della legge regionale 12/2005, l'immobile ricade in zona A - Nucleo di antica formazione. Comprende i nuclei di antica formazione di Robecchetto, Induno e Malvaglio ed i principali complessi rurali di origine storica.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si tratta di un edificio storico di antica formazione (ante 1967), non è stato trovato un progetto che identifichi l'origine dell'edificio stesso.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura del porticato al PT senza nessun provvedimento autorizzativo. Diversa distribuzione interna con costituzione di bagno al PT e inserimento di una scala a chiocciola interna di collegamento tra PT e P1

Le difformità sono regolarizzabili mediante: riapertura del porticato (come da forma originale) e sanatoria per regolarizzare il bagno al PT, la scala interna a chiocciola, il bagno al P2.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria per diversa distribuzione interna.: €1.000,00

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale non corrisponde con l'esistente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: dopo sanatoria stesura di nuovo DOCFA per aggiornamento delle schede catastali.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- NUOVA SCHEDA CATASTALE: €500,00

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiusura del porticato al PT senza autorizzazioni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione delle superfetazioni costruite a chiusura del porticato al PT.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- demolizione parte di muratura e successivo ripristino del rimanente: €2.500,00

Non avendo il progetto originale e facendo confronto con le richieste dei progetti presentati nel 1981 e 1999 (tutti con parere contrario) si può ragionevolmente ipotizzare che lo stato descritto nella scheda catastale (per quanto riguarda il porticato del PT) sia quello che più si rifà al progetto originario.

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

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA PRIVATA PARROCCHIALE 13

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a ROBECCHETTO CON INDUNO Via Privata Parrocchiale 13, della superficie commerciale di **70,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

I beni facenti parte di una corte ante 1967, di forma rettangolare sono costituiti da appartamento che si sviluppa su tre piani, terra, primo e secondo comprendente: al **piano terra** soggiorno (ricavato nella parte di portico che deve essere demolita in quanto non sanabile), cucina, bagno e disimpegno. Al **piano primo**, raggiungibile con scala a chiocciola interna posizionata nel disimpegno, abbiamo la camera da letto e una porta che affaccia sul terrazzino del piano e quindi sulla corte. Al **piano secondo**, raggiungibile solo attraverso la scala comune che si trova alla sinistra dell'unità abitativa e che serve anche i ballatoi di altre unità, c'è un appartamento con zona giorno, piccolo bagnetto e una piccola zona adibita a cameretta. Le pareti esterne dell'immobile sono in mattoni pieni rivestite con intonaco di diversi colori, dal rosa tenue al bianco. Il ballatoio del primo piano ha ringhiera in cemento (diversa dalle altre che sono in ferro). La scala comune è in pietra (la struttura è originale). Complessivamente lo stato di manutenzione si può considerare discreto. Sicuramente necessita di una completa ristrutturazione di struttura e impianti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1,2., ha un'altezza interna di 3,05 mt. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 296 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 1, consistenza 4 vani, rendita 165,27 Euro, indirizzo catastale: Via Privata Parrocchiale, 13, piano: T,1,2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***

Coerenze: in linea di contorno: scala comune, proprietà di terzi su due lati, cortile comune per il piano terra e il primo piano, ballatoio comune per il secondo piano.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.



*vista della copertura dal balcone del piano primo*



*scala esterna in pietra*



*ballatoio del secondo piano*



*zona giorno del secondo piano*



*bagno al secondo piano*



*cameretta al secondo piano*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



soggiorno PT sulla corte comune (ex porticato)



cucina PT



bagno PT



scala a chiocciola interna



camera da letto P1



balcone P1

SERVIZI

asilo nido



scuola elementare



scuola media inferiore



scuola per l'infanzia



biblioteca



centro sportivo



## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 Km

al di sopra della media 

ferrovia distante 17 Km

al di sopra della media 

autostrada distante 17 Km

al di sopra della media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

mediocre 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

pessimo 

stato di manutenzione generale:

molto scarso 

servizi:

al di sotto della media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione in oggetto è costituita da:

**PIANO TERRA:** soggiorno con affaccio sul cortile comune, ricavato abusivamente andando a chiudere l'originale porticato ad archi. Collegato attraverso una porta alla cucina, disimpegno con scala a chiocciola.

**PIANO PRIMO:** passando al piano superiore si accede, attraverso il disimpegno, ad una camera da letto. Dal disimpegno si può passare, attraverso una porta al ballatoio porticato.

**PIANO SECONDO:** La scala comune in pietra, che parte dal piano terra e si snoda sul lato sinistro del nostro fabbricato ci può far accedere al porticato del piano primo e, salendo, si raggiunge il secondo piano dove attraverso un piccolo ballatoio in legno (sicuramente originale) si accede allo spazio abitativo composto da una stanza che funge da zona giorno e due ambienti retrostanti, un bagno e una camera. La separazione avviene con pareti semi mobili.

**IMPIANTI:** All'interno dell'unità abitativa sono presenti TV ed elettrico. L'impianto di riscaldamento alimentato a gas/metano è del tipo con elementi scaldanti in alluminio. E' presente anche una stufa a pellet posizionata tra la cucina e il soggiorno. Presente l'allacciamento alla fognatura pubblica.

**SERRAMENTI ESTERNI:** hanno davanzali in pietra naturale, sono in legno/vetro e sistema oscurante con scuri in legno. Il portoncino d'ingresso dell'appartamento è in maglie di ferro. Sufficiente lo stato di manutenzione.

**SERRAMENTI INTERNI:** Legno tamburato, con maniglie in ottone ed anta a battente. Discreto lo stato di manutenzione.

**PIU' PRECISAMENTE L'ABITAZIONE RISULTA COMPOSTO DA:**

**SOGGIORNO PT (abusivo e da demolire):** superficie netta di circa 17,00mq; esposizione sud; altezza interna utile circa di 305cm; pavimento rivestito con piastrelle di ceramica di colore chiaro aventi dimensioni di circa 30x30cm con posa a correre; lo stato di manutenzione può considerarsi sufficiente; in legno la zoccolatura alle pareti; le pareti sono intonacate di colore chiaro, fatta eccezione per quella che affaccia sulla corteche è di colore verde chiaro

**CUCINA PT:** di forma rettangolare, superficie di circa 13mq; esposizione nord, altezza utile interna di circa 305cm, pavimento rivestito con piastrelle di ceramica di colore chiaro aventi dimensioni di circa 30x30cm con posa a correre; lo stato di manutenzione può considerarsi sufficiente; in ceramica la zoccolatura alle pareti; le pareti sono intonacate di colore lilla nella parte superiore, perimetralmente il rivestimento è con piastrelline di colore bianco e di dimensioni circa 20x20 cm arriva ad un'altezza di 210cm. Soffitto con rivestimento in perline di legno colore scuro.

**DISIMPEGNO PT:** superficie netta di circa 3,00mq; altezza interna utile circa di 305cm; pavimento rivestito con piastrelle di ceramica di colore chiaro aventi dimensioni di circa 30x30cm con posa a correre; lo stato di manutenzione può considerarsi sufficiente; in ceramica la zoccolatura alle pareti; le pareti sono intonacate di colore bianco.

**SERVIZIO IGIENICO PT:** Superficie netta di circa 4,00mq; altezza interna utile circa di 305cm; esposizione ovest; pavimento rivestito con piastrelle di dimensioni 20x20cm di colore chiaro; pareti intonacate al civile di colore bianco; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni 20x20cm di colore chiaro fino ad un'altezza di 210cm; sono presenti un lavabo a colonna, bidet, wc con cassetta esterna, vasca; Soffitto con rivestimento in perline di legno colore scuro. lo stato di manutenzione può considerarsi Sufficiente.

**CAMERA P1:** Superficie netta di circa 17,00 mq; altezza interna utile circa di 305cm; esposizione nord; pavimento rivestito con piastrelle in ceramica di dimensioni 30x30 di colore grigio rosato fatasia melange; zoccolatura alle pareti in ceramica; pareti intonacate al civile di colore bianco; lo stato di manutenzione può considerarsi sufficiente. Soffitto con rivestimento in perline di legno colore scuro.

**BALLATOIO P1:** Superficie di circa 15mq, esposizione sud; pavimentazione in battuta di cemento con parapetto in cemento (non conforme agli altri parapetti)

**SOGGIORNO/PRANZO P2:** di forma rettangolare, superficie di circa 14mq; esposizione sud, altezza media di circa 270cm, pavimento rivestito con piastrelle di ceramica di colore chiaro aventi dimensioni di circa 30x30cm con posa in diagonale; lo stato di manutenzione può considerarsi sufficiente; in ceramica la zoccolatura alle pareti; le pareti sono intonacate di colore bianco, fatta eccezione per l'angolo cottura dove il rivestimento con piastrelline di colore bianco e di dimensioni circa 20x20 cm arriva ad un'altezza di 210cm. Soffitto con rivestimento in perline di legno colore scuro.

**SERVIZIO IGIENICO P2:** Superficie netta di circa 4,00mq; altezza media interna circa di 240cm; esposizione nord; pavimento rivestito con piastrelle di dimensioni 20x20cm di colore chiaro; pareti intonacate al civile di colore bianco; le pareti sono rivestite con piastrelle in ceramica di dimensioni 20x20cm di colore chiaro fino ad un'altezza di 210cm; sono presenti un lavabo a parete, wc con cassetta esterna, doccia; Soffitto con rivestimento in perline di legno colore scuro. lo stato di manutenzione può considerarsi Sufficiente.

**CAMERETTA P2:** Superficie netta di circa 8,00 mq; altezza media circa di 240cm; esposizione nord; pavimento rivestito con piastrelle in ceramica di dimensioni 30x30 di colore chiaro; zoccolatura alle pareti in ceramica; pareti intonacate al civile di colore bianco; lo stato di manutenzione può considerarsi sufficiente. Soffitto con rivestimento in perline di legno colore scuro.



*vista esterna porzione interessata*

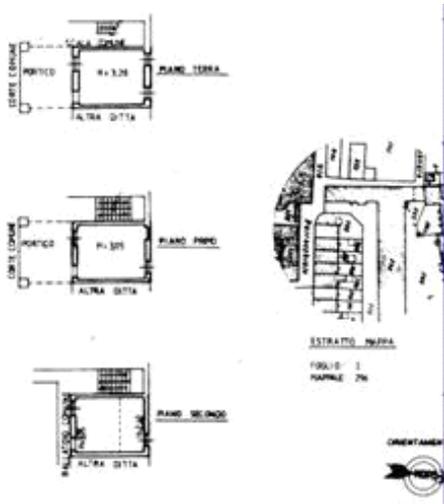
CONSISTENZA:

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

*Valutazioni Immobiliari*

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

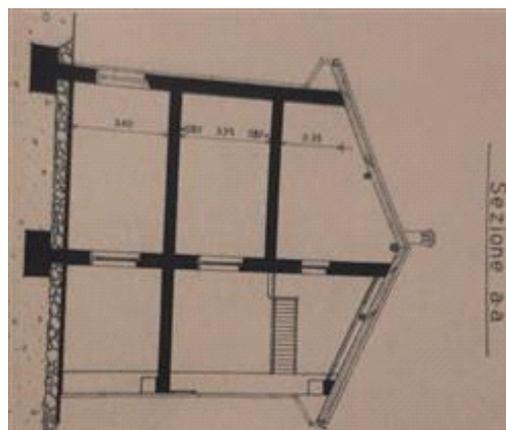
descrizione	consistenza		indice		commerciale
CUCINA PT	13,00	x	100 %	=	13,00
BAGNO PT	4,00	x	100 %	=	4,00
DISIMPEGNO	3,00	x	100 %	=	3,00
LETTO P1	17,00	x	100 %	=	17,00
TERRAZZO	15,00	x	50 %	=	7,50
ZONA GIORNO P2	14,00	x	100 %	=	14,00
BAGNO P2	4,00	x	100 %	=	4,00
LETTO P2	8,00	x	100 %	=	8,00
<b>Totale:</b>	<b>78,00</b>				<b>70,50</b>



STRALCIO SCHEDA CATASTALE



STRALCIO MAPPA



SEZIONE TRASVERSALE

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta, quale parametro di raffronto, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono calcolate al lordo dei muri desunte dalle risultanze degli atti catastali e dalle pratiche edilizie assentite. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, confrontandolo con una serie di immobili simili, con caratteristiche analoghe e prezzo noto, nonché sulla scorta della descrizione effettuata dalle caratteristiche specifiche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, incluse le parti comuni e gli esterni, il grado di finitura, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i valori di aerilluminazione, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, la distribuzione interna, gli affacci; successivamente si analizzano eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **56.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 56.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 56.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Robecchetto con Induno, agenzie: agenzie immobiliari della zona

## 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	70,50	0,00	56.000,00	56.000,00
				<b>56.000,00 €</b>	<b>56.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

E' possibile dividere in due unità immobiliari l'appartamento al terzo piano da quello del terra e primo piano. Nella realtà l'unità immobiliare è già divisa fisicamente in quanto ci sono accessi separati.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 4.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 52.000,00

**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: € 52.000,00

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: € 52.000,00

data 17/02/2023

il tecnico incaricato  
GIULIANA TEZZA