
**TRIBUNALE DI MONZA
FALLIMENTARE**

**Fallimento
DOMUS S.R.L.**

con sede legale in Monza, Via Modigliani n. 11 P.IVA 0427748960

N. Gen. Rep. **2/21**

Giudice Delegato: **Dr.ssa Maria Francesca CHIURI**

Curatore: **Rag. Enzo BUCCI**

con studio in Seregno, Piazza risorgimento n. 21

**ELABORATO PERITALE
Giudizio di congruità**

BENI IN ARSAGO SEPRIO

*Tecnico incaricato: **Geom. Maurizio Cerana***

Iscritto all'albo geometri della Provincia di Monza e della Brianza al n. 665

Iscritto all'albo del Tribunale di Monza

C.F. CRNMRZ68S22D286E – P.Iva 03265730139

Con studio in Seregno (MB) – Piazza risorgimento n. 1/A

Tel. 0362.330247

email:maurizio.cerana@geopec.it

LOTTO 14 - (Appartamento e Box)

Dati Catastali:

Gli immobili sono contraddistinti catastalmente all'Agenzia delle Entrate – Ufficio Provinciale di Varese – Territorio Servizi Catastali così come segue:

Catasto dei Fabbricati - unità immobiliare sita nel Comune di Arsago Seprio (VA) – Via Enrico Fermi n. 8

- **Foglio 16, Mappale 11010, sub. 46** - Categoria A/2, Classe 5, Consistenza 2 vani, Rendita 185,92 Euro - Piano Terra ed Interrato.

- **Descrizione:** Unità immobiliare (al rustico) a destinazione residenziale posta al piano terra: soggiorno con angolo cottura e letto, servizio igienico, disimpegno e area esterna di proprietà. Completa il lotto un vano cantina posto al piano interrato.

- **Foglio 16, Mappale 11010, sub. 63** - Categoria C/6, Classe 7, Consistenza 18,00 mq., Rendita 43,69 Euro - Piano Interrato.

- **Descrizione:** Box singolo, posto al piano interrato composto da un unico vano

Superficie commerciale e Valore di mercato:

(Dati desunti dalla Consulenza Estimativa Giudiziaria a firma del Geom. Fulvio Crenna del 27.11.2020 – Espropriazione Immobiliare Tribunale di Busto Arsizio - R.G.E. 1033/2014). Criterio di calcolo consistenza: D.P.R. 23 marzo 1998 n. 138

Appartamento: $34,96 \text{ mq.} \times \text{€./mq. } 900,00 = \text{€. } 31.464,00 +$

Box (a corpo) = $\text{€. } 10.000,00 =$

$\text{€. } 41.464,00$

Valore di vendita giudiziaria nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:

$\text{€. } 41.464,00 - 10\% = \text{€. } 37.317,60$

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
1033/2014

LOTTO 14

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a ARSAGO SEPRIO VIA ENRICO FERMI 8, della superficie commerciale di **34,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DOMUS SRL) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 11010 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI 8, piano: S1 - T, intestato a DOMUS SRL SERVIZI IMMOBILIARI con sede in MONZA, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord area di proprietà e area comune, a est scala comune, a sud sub. 45, a ovest sub. 45

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B box singolo a ARSAGO SEPRIO VIA ENRICO FERMI 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà (DOMUS SRL) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 11010 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 43,69 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI 8, piano: INTERRATO, intestato a DOMUS SRL SERVIZI IMMOBILIARI con sede in MONZA, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord corsello comune autorimesse, a est corridoio scala comune, a sud sub. 54 e sub. 46, a ovest sub. 62

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	34,96 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.464,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 41.464,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 40.793,83
Data della valutazione:	27/11/2020

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



il bene fa parte di un complesso immobiliare che necessita di una serie di opere di manutenzione straordinaria, per la messa a norma dell'impianto antincendio delle autorimesse e per il conseguente rilascio di certificato di prevenzione incendi ad oggi ancora mancante; unitamente ad adeguamenti impianti elettrici delle parti comuni, per rilascio delle certificazioni impianti anch'esse mancanti. Le opere necessarie per tali interventi di adeguamento, unitamente a spese tecniche necessarie, comporterebbero un'impegno economico indicativamente pari a circa € 20.000,00 (ventimila euro) come da indicazioni reperite dall'amministratore del condominio; detti costi hanno contribuito a determinare il costo a mq. esposto nei vari lotti

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 11/03/2005 a firma di Notaio Picone Giovanni in Lissone, iscritta il 15/03/2005 a Milano 2 ai nn. 35716/8015, a favore di BANCA INTESA S.P.A., contro DOMUS SRL SERVIZI INNOBILIARI, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 5400000,00.

Importo capitale: 3600000,00.

Durata ipoteca: anni 15.

La formalità è riferita solamente a Mappale 11010 sub. 46 - importo ipoteca x € 60.000,00 e importo capitale x € 40.000,00 annotazione di frazionamento in quota in data 8 aprile 2011 ai n.ri 39371/8071.

L'ipoteca volontaria originaria è stata oggetto di frazionamento ipotecario a Rogito Notaio Picone Giovanni di Lissone in data 16.03.2011 Rep. 161959 raccolta n. 24844 (Il frazionamento di ipoteca ha compreso anche altri subalterni non compresi nella R.G.E. in oggetto)

ipoteca **volontaria**, stipulata il 29/06/2011 a firma di Notaio Picone Giovanni ai nn. 62371/25200 di repertorio, iscritta il 04/07/2011 a Milano 2 ai nn. 74970/16985, a favore di Credito Artigiano S.P.A., contro DOMUS S.R.L., derivante da Concessione a garanzia di apertura di credito.

Importo capitale: 550000.

La formalità è riferita solamente a appartamenti di cui ai mappali 11010 sub. 21 e sub. 23 oltre ad autorimessa di cui al mappale 11010 sub. 63

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 21/03/2014 a Milano 2 ai nn. 23646/3731, a favore di CASALUCCI S.R.L., contro DOMUS S.R.L., derivante da Sentenza di condanna.

La formalità è riferita solamente a appartamenti di cui ai mappali 11010 sub. 21 e 23 e autorimesse di cui ai mappali 11010 sub. 33 - 34 - 39 - 40 - 63 - 66 - 67

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 17/02/2015 a Milano 2 ai nn. 13584/9074, a favore di CASALUCCI S.R.L., contro DOMUS S.R.L., derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a appartamenti di cui ai mappali 11010 sub. 21 e 23 e autorimesse di cui ai mappali 11010 sub. 33 - 34 - 39 - 40 - 63 - 66 - 67



pignoramento, stipulata il 06/12/2016 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio ai nn. Rep 19213 di repertorio, trascritta il 02/01/2017 a Milano 2 ai nn. Reg. Gen. 20 - Reg. Part.18, a favore di CANONICA VETRO S.R.L., contro DOMUS S.R.L. SERVIZI IMMOBILIARI, derivante da atto giudiziario 06/12/2016 - UFFICIALE GIUDIZIARIO BUSTO ARSIZIO.

L'autorimessa di cui al sub. 36 menzionata nell'atto di pignoramento a pag. 2 non è compresa nell'ispezione ipotecaria allegata alla presente

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:	€. 113,30
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 26,95
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 670,17
Millesimi condominiali:	7,14+2,15= 9,29

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

DOMUS SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 02/02/2005), con atto stipulato il 02/02/2005 a firma di Notaio Giovanni Picone ai nn. 51616/16458 di repertorio, registrato il 07/02/2005 a Monza ai nn. 1075 serie IT, trascritto il 08/02/2005 a Milano 2 ai nn. 15684/7915 - 15685/7916 - 15686/7917.

Il titolo è riferito solamente a parte dei terreni su cui veniva poi edificato il complesso "Condominio Residenza il Triangolo" in cui sono inseriti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare. La DOMUS srl con l'atto in oggetto, acquistava dalla Edilfonte Costruzioni spa titolare del primo permesso di costruire rilasciato per l'edificazione del complesso poi volturato alla DOMUS srl e da altri proprietari, parte degli appezzamenti di terreno su cui veniva in seguito edificato il complesso immobiliare "Condominio Residenza il Triangolo" descritti nella copia dell'atto in allegato (1° Atto di provenienza)

DOMUS SRL per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 04/03/2005), con atto stipulato il 04/03/2005 a firma di Notaio Giovanni Picone ai nn. 51793/16604 di repertorio, registrato il 10/03/2005 a Monza ai nn. 2380 serie IT, trascritto il 11/03/2005 a Milano 2 ai nn. 33700/16815, 33702/16817, 33703/16818, 33704/16819, 33705/16820,.

Il titolo è riferito solamente a parte dei terreni su cui veniva poi edificato il complesso "Condominio Residenza il Triangolo" in cui sono inseriti i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare. La DOMUS srl con l'atto in oggetto, acquistava da privati parte degli appezzamenti di terreno su cui veniva in seguito edificato il complesso immobiliare "Condominio Residenza il Triangolo" descritti nella copia dell'atto in allegato (2° Atto di provenienza)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



PERMESSO DI COSTRUIRE N. 33/04, intestata a EDILFONTE S.P.A. , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI AD USO ABITAZIONE NEL P.L. N° 5R, presentata il 04/05/2004 con il n. 5514 di protocollo di protocollo, rilasciata il 05/07/2004 con il n. 33/04 di protocollo

VOLTURA P.D.C. N. 33/04 voltura di p.d.c. e successive varianti, intestata a VOLTURA PERMESSO DI COSTRUIRE, per lavori di NUOVA COSTRUZIONE DI FABBRICATI AD USO ABITAZIONE , presentata il 14/03/2005 con il n. prot. 2832 di protocollo, rilasciata il 25/03/2005 con il n. 33/04 di protocollo.

L'agibilità dei fabbricati edificati è stata rilasciata in parte ma non per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per i quali non è stata nemmeno comunicata la fine dei lavori e collaudo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. 306/2007 e successive varianti, intestata a DOMUS SRL SERVIZI IMMOBILIARI, per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA AL P.D.C. n. 33 del 05/07/2004, presentata il 05/07/2007 con il n. prot. 7227 di protocollo.

L'agibilità dei fabbricati edificati è stata rilasciata in parte ma non per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per i quali non è stata nemmeno comunicata la fine dei lavori e collaudo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. D.I.A. 05/2010 e successive varianti, intestata a DOMUS SRL SERVIZI IMMOBILIARI, per lavori di COMPLETAMENTO DEI MLAVORI DI CUI ALLA C.E. 33/2004, DIA 306/2007 EDIFICI DI CIVILE ABITAZIONE n° 1,2,3, presentata il 01/04/2010 con il n. prot. 3641 di protocollo.

L'agibilità dei fabbricati edificati è stata rilasciata in parte ma non per i beni oggetto della presente esecuzione immobiliare, per i quali non è stata nemmeno comunicata la fine dei lavori e collaudo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA ENRICO FERMI 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ARSAGO SEPRIO VIA ENRICO FERMI 8, della superficie commerciale di **34,96** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (DOMUS SRL)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, ha un'altezza interna di 270.Identificazione catastale:



- foglio 16 particella 11010 sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 2 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI 8, piano: S1 - T, intestato a DOMUS SRL SERVIZI IMMOBILIARI con sede in MONZA, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a nord area di proprietà e area comune, a est scala comune, a sud sub. 45, a ovest sub. 45

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di appartamento a piano terra del fabbricato 2 scala A, costituito da locale principale ad uso soggiorno / cottura / letto, con locale antibagno e locale bagno. Alla proprietà è annessa una piccola porzione di giardino di mq. 46.00 che si sviluppa verso nord. Le condizioni dell'appartamento non lo rendono abitabile, essendovi ancora da terminarsi l'impianto di riscaldamento, l'impianto elettrico e risulta mancante di pavimenti e rivestimenti, oltre ce di porte interne. I serramenti esterni sono in legno in tinta noce con doppi vetri, con persiane esterne in legno in tinta verde. L'appartamento risulta essere servito da caninola a piano interrato

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura a battente	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> anta singola a battente realizzati in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non verificabile	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in non verificabile, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in zona giorno realizzato in gesso	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆



<i>rivestimento interno:</i> posto in zona agibile realizzato in intonaco completo a civile	nella media	★★★★★	★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in intonaco completo a civile	nella media	★★★★★	★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in zona agibile realizzato in intonaco completo a civile	nella media	★★★★★	★★★★★
Degli Impianti:			
<i>elettrico:</i> di tipo tradizionale , la tensione è di non verificabile conformità: non verificabile	nella media	★★★★★	★★★★★
<i>gas:</i> tradizionale con alimentazione a gas di città conformità: non verificabile	nella media	★★★★★	★★★★★
<i>idrico:</i> tradizionale con alimentazione in acquedotto di città conformità: non verificabile	nella media	★★★★★	★★★★★
<i>termico:</i> di tipo tradizionale con alimentazione in gas di città i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non verificabile	nella media	★★★★★	★★★★★
Delle Strutture:			
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★★★★★	★★★★★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura di tipo portante	nella media	★★★★★	★★★★★

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	32,54	x	100 %	=	32,54
cantina	6,05	x	40 %	=	2,42
Totale:	38,59				34,96

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Listino Immoobili camera di commercio di Varese

Descrizione: appartamento a piano terra

Indirizzo: via Enrico Fermi 8

Superfici principali e secondarie: 35

Superfici accessorie:



Prezzo: 31.500,00 pari a 900,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 34,96 x 900,00 = 31.464,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 31.464,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 31.464,00

BENI IN ARSAGO SEPRIO VIA ENRICO FERMI 8

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a ARSAGO SEPRIO VIA ENRICO FERMI 8 per la quota di 1/1 di piena proprietà (DOMUS SRL). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di 240. Identificazione catastale:

- foglio 16 particella 11010 sub. 63 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 7, consistenza 18 mq, rendita 43,69 Euro, indirizzo catastale: VIA ENRICO FERMI 8, piano: INTERRATO, intestato a DOMUS SRL SERVIZI IMMOBILIARI con sede in MONZA, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a nord corsello comune autorimesse, a est corridoio scala comune, a sud sub. 54 e sub. 46, a ovest sub. 62

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

trattasi di box singolo, con pavimentazione in cemento di tipo industriale, con pareti in parte in blocchi di cemento prefabbricato e in parte in calcestruzzo, con solai di copertura di tipo predalles. La basculante è in lamiera zincata e l'impianto elettrico è con tubazioni esterne a vista

Delle Componenti Edilizie:

pavimentazione interna: realizzata in pavimento



in cls industriale lisciato ad elicottero

pareti esterne: costruite in muratura di blocchi di cls vibrato con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in nessuno

nella media ★★★★★★★★

pareti esterne: costruite in calcestruzzo gettato in opera con coibentazione in nessuna , il rivestimento è realizzato in nessuno

nella media ★★★★★★★★

infissi esterni: porta basculante realizzati in lamiera zincata

nella media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

solai: solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera

nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: tradizionale , la tensione è di 230 V conformità: non verificabile

nella media ★★★★★★★★

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Listino immobili camera di commercio di Varese

Descrizione: autorimessa a piano interrato

Indirizzo: Via Enrico Fermi 8

Superfici principali e secondarie: 21

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.000,00 pari a 476,19 Euro/mq

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:

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	34,96	0,00	31.464,00	31.464,00
B	box singolo	0,00	0,00	10.000,00	10.000,00
				41.464,00 €	41.464,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.464,00**

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: **€. 41.464,00**

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: **€. 670,17**

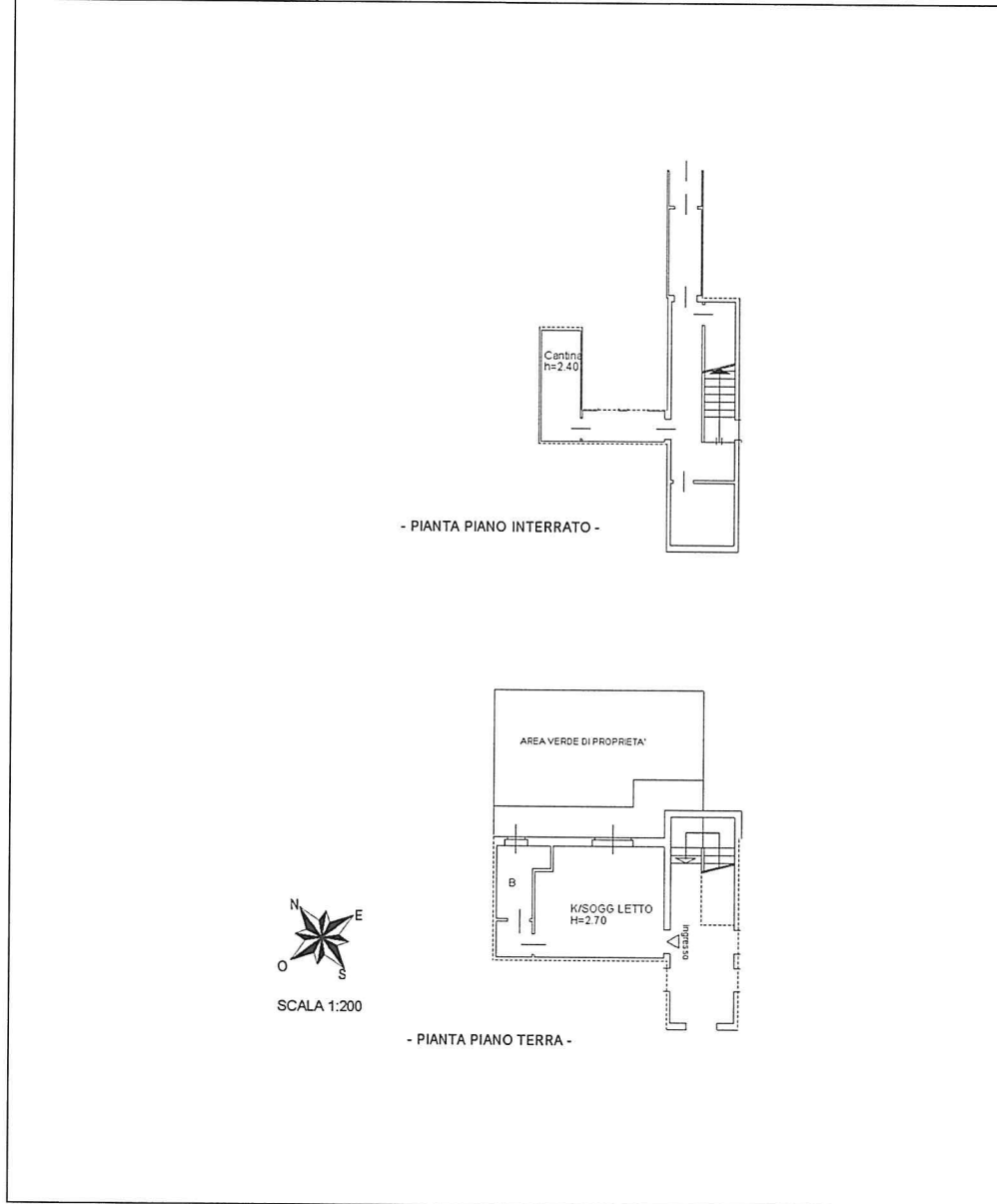
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 40.793,83**



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n° VA0312525 del 09/10/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arsago Seprio	
Via Enrico Fermi civ.	
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Poletti Pierluigi
Foglio: 16	Iscritto all'albo:
Particella: 11010	Geometri
Subalterno: 46	Prov. Varese N. 2565

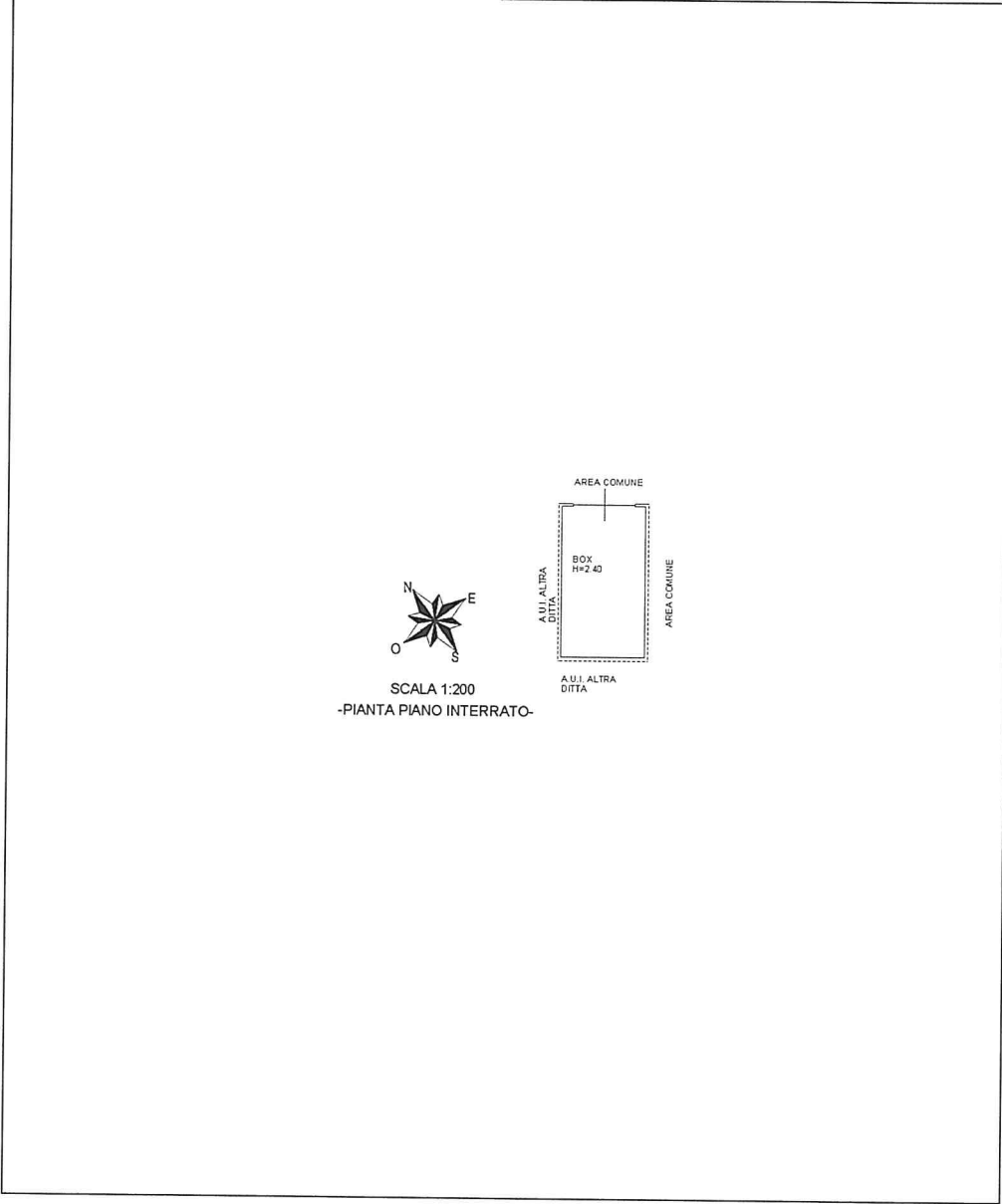
Scheda n. 1 Scala 1:200



Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Varese

Dichiarazione protocollo n. VA0312525 del 09/10/2008	
Planimetria di u.i.u. in Comune di Arsago Seprio	
Via Enrico Fermi	civ.
Identificativi Catastali:	Compilata da:
Sezione:	Poletti Pierluigi
Foglio: 16	Iscritto all'albo:
Particella: 11010	Geometri
Subalterno: 63	Prov. Varese N. 2565

Scheda n. 1 Scala 1:200



SCALA 1:200
-PIANTA PIANO INTERRATO-