



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 96/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/09/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Pietro MORETTI**

CF: MRTPTR67D23C004P

con studio in GALLARATE (VA) via maino 14

telefono: 0331799074

email: [pietro@studiorm.net](mailto:pietro@studiorm.net)

PEC: [pietro.moretti@archiworldpec.it](mailto:pietro.moretti@archiworldpec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 96/2022

# LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SAMARATE via Gaggiolo 14, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **92,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo, una cantina posta a piano primo interrato e un box singolo a piano primo terra, il tutto inserito

all'interno di un contesto condominiale realizzato nel 1968. L'immobile è posto nella zona periferica del Comune di Samarate direttamente sulla Strada Statale SS341.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,90 / 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9046 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Torino, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VA0386672 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 181399.1/2011)

Coerenze: Da Nord in senso orario. Abitazione: affaccio su parti comuni, altra unità, spazi condominiali. Cantina: terrapieno, altra unità, spazi comuni, altra unità.

L'indirizzo riportato nella visura e nella scheda catastale risulta via Torino. L'immobile presenta accesso pedonale da via Gaggiolo n.14.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

**A.1** **box singolo**, composto da box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9047 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 14,10 Euro, indirizzo catastale: via Torino, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VA0386687 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 181414.1/2011)

Coerenze: Da Nord in senso orario: altra unità, cortile condominiale, altra unità, via Gaggiolo.

L'indirizzo riportato nella visura e nella scheda catastale risulta via Torino. L'immobile presenta accesso dalla diramazione di via Gaggiolo.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                                 |                            |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                                           | <b>92,06 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                                  | <b>7,16 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€ 84.500,00</b>         |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€ 80.275,00</b>         |



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.000,00**  
Data della valutazione: **02/09/2022**

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Alla data del sopralluogo l'immobile risultava occupato dal proprietario. A seguito di richiesta effettuata presso l'Agenzia delle Entrate non sono stati reperiti contratti di locazioni in essere.

### **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** cancellata, stipulata il 20/07/2000 a firma di Notaio BREZZI ai nn. 55168 di repertorio, iscritta il 22/07/2000 a Milano 2 ai nn. 73295-21249, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: 15

##### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 08/11/2001 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 1152 di repertorio, trascritta il 02/12/2021 a Milano 2 ai nn. 171929-117217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 13/09/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Busto A. ai nn. 3304 di repertorio, trascritta il 08/10/2021 a Milano 2 ai nn. 141478-96035, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 10/03/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Busto A. ai nn. 988 di repertorio, trascritta il 27/04/2022 a Milano 2 ai nn. 57864-39053, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Pignoramento Immobili

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>€ 2.300,00</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>     |
| Millesimi condominiali:                                                                                                   | <b>60,70</b>      |
| sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: -<br>Ulteriori avvertenze:                           |                   |
| Informazioni fornite dall'amministrazione condominiale "Studio Girasoli" - Samarate (VA) via San Rocco 35 - Rag. Locarno. |                   |
| L'atto di compravendita indica: Appartamento-Cantina millesimi 56,37 / Box millesimi 4,16.                                |                   |

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

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Cessione quota immobiliare (dal 18/03/2004), con atto stipulato il 18/03/2004 a firma di Notaio Bortoluzzi ai nn. 85798-7732 di repertorio, trascritto il 30/03/2004 a Milano 2 ai nn. 42403-21239

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 07/06/1994 fino al 20/07/2000), con atto stipulato il 07/06/1994 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 58633 di repertorio, registrato il 15/06/1994 a Gallarate ai nn. 1235

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 07/06/1994 fino al 20/07/2000), con atto stipulato il 07/06/1994 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 58633 di repertorio, registrato il 15/06/1994 a Gallarate ai nn. 1235

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 20/07/2000 fino al 18/03/2004), con atto stipulato il 20/07/2000 a firma di Notaio Brezzi ai nn. 55167 di repertorio, trascritto il 22/07/2000 a Milano 2 ai nn. 73294-49773

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 20/07/2000 fino al 18/03/2004), con atto stipulato il 20/07/2000 a firma di Notaio Brezzi ai nn. 55167 di repertorio, trascritto il 22/07/2000 a Milano 2 ai nn. 73294-49773

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

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

Nulla Osta N. **98**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione casa di abitazione ad appartamenti, presentata il 23/03/1968 con il n. 454 di protocollo, rilasciata il 16/05/1968 con il n. 98-68 di protocollo, agibilità del 15/04/1971

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.C.C. NR. 14 DEL 28-05-2014, l'immobile ricade in zona AUR 1: Ambiti urbani - Tessuto residenziale consolidato diffuso (art.35 NdA) / Perimetro ambiti di trasformazione



## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le indicazioni fornite sono desunte dalla documentazione fornita dall'ufficio Tecnico del Comune di Samarate.

NOTA IMPORTANTE: Si precisa che date le criticità rilevate (vedi di seguito), successivamente al trasferimento di proprietà effettuato dal Tribunale, dovranno essere necessariamente risolte le irregolarità indicate per consentire la libera circolazione delle unità immobiliari oggetto di stima.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) L'intero fabbricato risulta ruotato di 180° rispetto alle tavole di progetto. 2) Nelle pratiche edilizie NON è indicata la presenza del piano interrato del condominio adibito a cantine. 3) Dimensioni non corrette del ripostiglio in prossimità della porta di ingresso che comporta una diversa conformazione con l'unità confinante. Il ripostiglio è correttamente indicato nella scheda catastale. 4) Nelle pratiche edilizie è indicata la presenza di box esterni accessibili da cortile interno. Tale indicazione risulta errata per conformazione e dimensione in quanto i box risultano più numerosi e diversamente distribuiti. L'unità box oggetto di stima costituisce parte del corpo di fabbrica NON rappresentato sulle tavole di progetto. 5) La zona di ingresso condominiale non riporta la prima rampa di scale. Si osserva inoltre che l'intero piano terra (non oggetto di stima) risulta attualmente composto da appartamenti mentre nel progetto originario era interamente costituito da ripostigli/box.

L'immobile risulta .

Costi di regolarizzazione:

- IPOTESI di pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni / Applicazione Art.34 Dpr 380-2001- Pratica complessiva per intero fabbricato unitamente a tutti i condomini - Quota millesimale: €3.000,00

NON conforme. NOTA IMPORTANTE: Sentito l'Ufficio Tecnico in merito alle irregolarità complessive rilevate per l'intero fabbricato, la possibilità di regolarizzazione e i relativi costi dipendono dalle verifiche da effettuare a livello condominiale sull'intero fabbricato e sulle singole unità. L'eventuale pratica in sanatoria dovrà essere effettuata sull'intero fabbricato unitamente a tutti i condomini. Ai fini della presente stima tale verifica NON risulta effettuabile. Si ipotizza in via prudenziale un cifra forfettaria nell'ipotesi di sanabilità per la quota di competenza o per l'applicazione dell'art.34 Dpr 380-2001.

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) Nella planimetria "piano tipo" il balcone lato Nord è erroneamente indicato in adiacenza alla camera posta in prossimità del corpo scale condominiale. Nelle tavole di prospetto il balcone è indicato correttamente di conseguenza si tratta di mero errore grafico. 2) Chiusura della porta e rimozione parete cucina. 3) Differenti dimensioni interne dei locali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenti dimensioni locali interni / Chiusura porta cucina e rimozione parete cucina

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale. Comprensivo di spese professionali e diritti a seguito di pratica in



sanatoria: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:** **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAMARATE VIA GAGGIOLO 14, FRAZIONE -, QUARTIERE -

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAMARATE via Gaggiolo 14, frazione -, quartiere -, della superficie commerciale di **92,06** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo, una cantina posta a piano primo interrato e un box singolo a piano primo terra, il tutto inserito

all'interno di un contesto condominiale realizzato nel 1968. L'immobile è posto nella zona periferica del Comune di Samarate direttamente sulla Strada Statale SS341.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di 2,90 / 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9046 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/3, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 312,46 Euro, indirizzo catastale: Via Torino, piano: S1-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VA0386672 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 181399.1/2011)  
Coerenze: Da Nord in senso orario. Abitazione: affaccio su parti comuni, altra unità, spazi condominiali. Cantina: terrapieno, altra unità, spazi comuni, altra unità.  
L'indirizzo riportato nella visura e nella scheda catastale risulta via Torino. L'immobile presenta accesso pedonale da via Gaggiolo n.14.

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 6 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

asilo nido

farmacie

municipio

negozi al dettaglio

scuola elementare

scuola per l'infanzia

scuola media inferiore



## COLLEGAMENTI

autostrada distante ca. km.3



aeroporto distante ca. km.15



## 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:

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano primo, una cantina posta a piano primo interrato e un box singolo a piano terra, il tutto inserito

all'interno di un contesto condominiale realizzato nel 1968. L'immobile è posto nella zona periferica del Comune di Samarate direttamente sulla Strada Statale SS341.

Più precisamente:

- Appartamento ad uso civile abitazione al piano primo composto da disimpegno di ingresso, cucina, soggiorno, un bagno, 2 camere. L'ingresso all'unità avviene dal vano scala/ascensore condominiale.

- Cantina al piano primo interrato con accesso dal disimpegno comune del vano scala condominiale.

- Box auto posto al piano terra con accesso dalla strada.

L'intero fabbricato è stato realizzato nel 1968, presenta condizioni di manutenzione complessivamente discrete. Le unità oggetto di valutazione presentano uno stato di manutenzione complessivamente discreto. L'appartamento presenta impianto elettrico sottotraccia, impianto idrico sanitario, impianto di riscaldamento condominiale con termosifoni, condizionatori tipo split con unità esterna. Non sono state fornite/reperite le relative certificazioni degli impianti. Per dettagli in merito alle condizioni generali si rimanda alle fotografie allegate. Le misurazioni delle superfici indicate sono state dedotte per restituzione grafica delle planimetrie reperite presso l'Ufficio Tecnico comunale/Catasto con riscontro in loco a campione. Si rimanda alla tabella allegata di dettaglio delle superfici lorda, commerciale e netta.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* Condominiale realizzato in Metallo



*infissi esterni:* Finestre/Porte finestre realizzati in Legno-vetrocamera



*infissi interni:* Porte realizzati in Legno tamburato



*pareti esterne:* costruite in Muratura, il rivestimento è realizzato in Intonacata e tinteggiata



*pavimentazione interna:* realizzata in Piastrelle in ceramica



*portone di ingresso:* Portoncino di sicurezza realizzato in Legno laminato



*protezioni infissi esterni:* Tapparelle avvolgibili realizzate in Plastica



*scale*: Condominiale con rivestimento in Pietra naturale

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

*citofonico*: conformità: non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*condizionamento*: Autonomo con diffusori in Split a parete con unità esterna conformità: non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*elettrico*: Sottotrecchia conformità: non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*gas*: Autonomo con alimentazione a Metano conformità: non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*idrico*: Condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in Comunale conformità: non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

*termico*: Condominiale / contabilizzazione singola con alimentazione in Metano i diffusori sono in Termosifoni alluminio conformità: non fornite/reperite

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

| descrizione    | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|----------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento   | 86,56         | x | 100 %  | = | 86,56        |
| Balconi        | 12,06         | x | 30 %   | = | 3,62         |
| Cantina        | 7,52          | x | 25 %   | = | 1,88         |
| <b>Totale:</b> | <b>106,14</b> |   |        |   | <b>92,06</b> |

#### ACCESSORI:

**box singolo**, composto da box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 9047 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 14,10 Euro, indirizzo catastale: via Torino, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 20/09/2011 Pratica n. VA0386687 in atti dal 20/09/2011 VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA RICHIESTA DAL COMUNE (n. 181414.1/2011)

Coerenze: Da Nord in senso orario: altra unità, cortile condominiale, altra unità, via Gaggiolo. L'indirizzo riportato nella visura e nella scheda catastale risulta via Torino. L'immobile presenta accesso dalla diramazione di via Gaggiolo.

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| Box singolo    | 14,31        | x | 50 %   | = | 7,16        |
| <b>Totale:</b> | <b>14,31</b> |   |        |   | <b>7,16</b> |

#### VALUTAZIONE:



DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Quadrilocale

Indirizzo: via Gaggiolo n.14

Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 120.000,00 pari a 1.090,91 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 114.000,00 pari a 1.036,36 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Roma n.102

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 100.000,00 pari a 952,38 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 95.000,00 pari a 904,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Del Carro

Superfici principali e secondarie: 113

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.017,70 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 966,81 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: via Roma



Superfici principali e secondarie: 110

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 115.000,00 pari a 1.045,45 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 109.250,00 pari a 993,18 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare 2021 - CCIAA Varese

Valore minimo: 650,00

Valore massimo: 1.000,00

OMI - Agenzia del Territorio

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.000,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 728,00

Valore massimo: 1.099,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale e con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia. Sono stati reperiti 3 comparabili di mercato. Attraverso uno specifico modello matematico (in allegato) è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparables e del subject oggetto di valutazione. Con tale procedimento è stato desunto il corretto valore totale a corpo. Sono state inoltre considerate le caratteristiche specifiche e intrinseche del fabbricato con particolare riferimento alla data di costruzione e allo stato di manutenzione, al taglio dimensionale, al livello di piano, allo stato impiantistico. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dalle rilevazioni CCIAA Varese e Provincia 2021, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                 |                  |
|-----------------|------------------|
| Valore a corpo: | <b>90.000,00</b> |
|-----------------|------------------|

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                    |
|----------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€ 90.000,00</b> |
|----------------------------------------------------------|--------------------|

|                                                                                       |                    |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€ 90.000,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|--------------------|

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale e con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Samarate, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2020 - OMI Agenzia del Territorio, ed inoltre: Internet

#### 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 | 92,06       | 7,16            | 90.000,00          | 90.000,00          |
|    |              |             |                 | <b>90.000,00 €</b> | <b>90.000,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 5.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 84.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 4.225,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.275,00**

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: **€ 0,00**

Riduzione per arrotondamento: **€ 275,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 80.000,00**

data 02/09/2022

il tecnico incaricato  
Arch. Pietro MORETTI

