



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 25/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**DOVALUE S.P.A.**

DEBITORE:

-

GIUDICE:

**Dott.ssa Elisa Tosi**

CUSTODE:

**G.I.V.G. srl**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. ANTONIO CIAVARELLA**

CF: CVRNTN65D26I819L

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA MAZZINI 2

telefono: 0331253398

email: studiociavarellamigliavacca@gmail.com

PEC: antonio.ciovarella@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO Via IV Novembre 376/H, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile in cui trovasi ubicata l'unità oggetto di perizia fa parte di un fabbricato di corte dal linguaggio architettonico semplice, la cui costruzione è da far risalire agli inizi del secolo scorso, come evincesi dall'immagine ortofotografica, si colloca a diretto ridosso del centro storico cittadino e poca distanza dal tracciato dell'autostrada A8 dei Laghi, in zona prevalentemente a vocazione residenziale dell'abitato di Cavaria con Premezzo, paese di circa 5800 abitanti posto sull'asse di comunicazione tra le città di Gallarate e Varese.

L'abitazione si colloca in posizione ben servita dalle urbanizzazioni comunali e dai principali mezzi di comunicazione presenti: la Stazione RFI è a meno di 300 mt e l'accesso diretto senza casello all'autostrada a circa 3/400 mt.

L'unità di perizia è posta al pianterreno di un fabbricato di corte a due piani fuori terra, con fronte diretto su via IV Novembre e su ampia corte interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt 2,90-3,05. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 870 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 06, consistenza 3 vani, rendita 139,44 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE N. 376/H CAVARIA CON PREMEZZO, piano: T, intestato a  
Coerenze: a nord altra unità immobiliare al mappale 864, a est corte comune al mappale 877, a sud altra unità immobiliare al mappale 871, a ovest via IV Novembre  
accesso da Via IV Novembre da corte comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>63,00 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>€. 15.900,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.900,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 15.900,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] i senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/2010 00:00:00 stabilita attraverso nessun titolo .  
l'occupante ha concesso comodo accesso al CTU per espletare il proprio incarico, ha dichiarato di abitare nell'appartamento senza alcun contratto ma solo per accordi verbali presi con l'esecutato

**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 03/08/2007 a firma di Notaio Cianci Paola ai nn. 15372/10747 di repertorio, iscritta il 09/08/2007 a Milano 2 ai nn. 15372/10747, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro [redacted], derivante da mutuo fondiario.  
 Importo ipoteca: € 142.500,00.  
 Importo capitale: € 95.000,00.  
 Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/12/2021 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Busto A. ai nn. 4759 di repertorio, trascritta il 01/02/2022 a Milano 2 ai nn. 10218/7007, a favore di PRISMA SPV SRL, contro MOHAMMED ALAMGIR, 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>€. 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:**

[redacted] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2007), con atto stipulato il 03/08/2007 a firma di Notaio Cianci Paola ai nn. 15371/10746 di repertorio, trascritto il 09/08/2007 a Milano 2 ai nn. 69998/132280



**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/2 ( fino al 30/12/2005)

per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/2005 fino al 03/08/2007), trascritto il 09/08/2007 a Milano 2 ai nn. 7000/132282

per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/2005 fino al 03/08/2007), trascritto il 09/08/2007 a Milano 2 ai nn. 7000/132282

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA' N. 51/08, intestata a , per lavori di sistemazione interna e modifica apertura, presentata il 09/05/2008 con il n. 6449 di protocollo.

La pratica edilizia riguarda sia l'appartamento a pianterreno (Lotto 1) sia quello a primo piano (Lotto 2) . La pratica di agibilità non risulta completa in quanto non è stata data evasione alla documentazione richiesta dal Comune (dichiarazioni di conformità impianti)

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 27 DEL 23/09/2021, l'immobile ricade in zona B1-RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.T.O. : INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPRESIVO: 1,20 mc./mq. I.T. : INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 0,40 mc./mq. I.F. : INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO: 0,40 mc./mq. I.P.m.. : INDICE PREMIALE MASSIMO: 15% di I.T.O. I.C. m. : INDICE COMPENSATIVO MASSIMO : 40% di I.T.O. R.C.: RAPPORTO DI COPERTURA: 35% di S.F. H: ALTEZZA DEI FABBRICATI: mt. 10,50 con un massimo di 3 piani utili fuori terra. d.z: DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA: un 1/2 dell'altezza H., con un minimo di m.5,00 d.c.: DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml.5,00. d.s.: DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo mt.5,00 salvo arretramenti previsti nelle tavole di PGT. e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444. d.f.: DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml.10,00. v.t.: VERDE TRASPIRANTE: dovrà essere garantito il 30% della S.F., anche nel caso di interventi sul suolo o nel sottosuolo. P.min: PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Per gli edifici esistenti che abbiano saturato la possibilità edificatoria connessa all'applicazione dell'indice territoriale onnicomprensivo (I.T.O.) è ammessa una integrazione della S.L.P. una tantum contenuta entro il 10% della S.L.P. esistente. L'incremento una tantum non è applicabile per quegli edifici che si siano già avvalsi della norma transitoria prevista dal P.R.G. vigente.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) nelle tavole di progetto allegate alla DIA 51/08 non risulta la presenza del tavolato a delimitazione tra ingresso e soggiorno 2) la zona cottura è stata realizzata nel disimpegno antibagno (normativa di riferimento: DPR 38072001 SMI - REGOLAMENTO D'IGIENE TIPO LOMBARDIA)

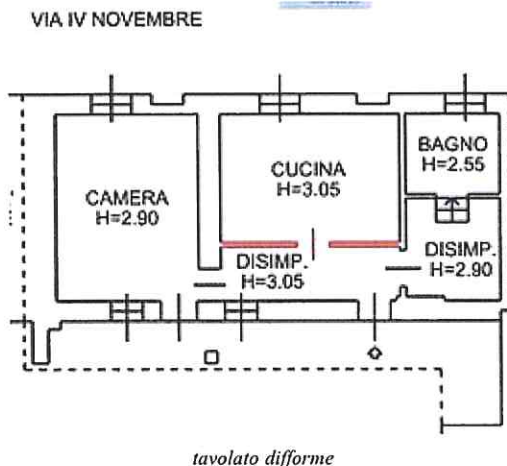
Le difformità sono regolarizzabili mediante: 1) demolizione del tavolato realizzato a delimitazione del soggiorno, non sarà possibile la sanatoria poiché il nuovo locale risulta carente del rapporto aero illuminante 2) spostamento della zona cottura all'interno del locale soggiorno in quanto non è consentita nel vano antibagno

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

Costi di regolarizzazione:

- per le opere di demolizione del tavolato a delimitazione del soggiorno e ripristino della zona cottura in detto locale: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: un mese



**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità rappresentative dell'unità immobiliare nelle planimetrie agli atti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: già regolarizzato a cura del CTU

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: il Comune ha rilevato che le dichiarazioni degli impianti trasmesse per il conseguimento dell'agibilità dei locali per i lavori di cui la DIA 51/08 sono incomplete e non conformi (normativa di riferimento: art. 113 DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: adeguamento delle certificazioni rilasciate dagli impiantisti con la documentazione mancante

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

Costi di regolarizzazione:

- dichiarazioni: €500,00

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA IV NOVEMBRE 376/H

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

10/11/2022  
 Espropriazioni immobiliari N. 25/2022  
 CRITICITÀ: BASSA  
 CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ  
 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ  
 ALTRE CONFORMITÀ: CRITICITÀ: BASSA  
 COSTI DI REGOLARIZZAZIONE: €500,00  
 TEMPI NECESSARI PER LA REGOLARIZZAZIONE: UN MESE  
 TAVOLATO DIFFORME













*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in alluminio conformità: non rilevabile

mediocre

Delle Strutture:

*copertura*: a falde costruita in legno

mediocre

*solai*: legno

scarsa

CONSISTENZA:

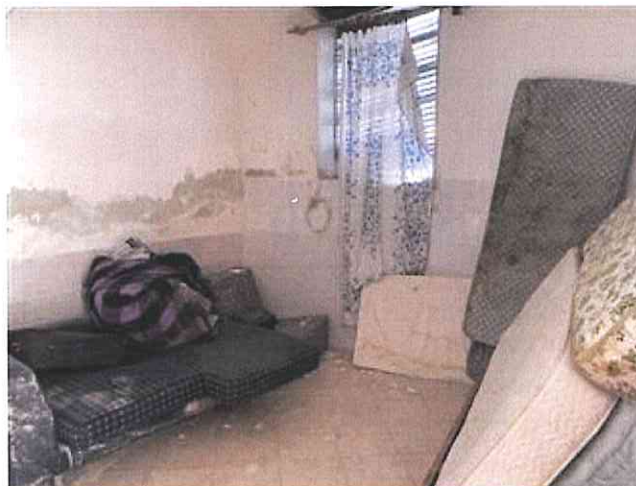
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	63,00	x	100 %	=	63,00
<b>Totale:</b>	<b>63,00</b>				<b>63,00</b>



ingresso



camera



tinello-cucina



disimpegno bagno utilizzato a angolo cottura



bagno

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/01/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 572/2018

Descrizione: Appartamento posto al piano terreno, costituito da ingresso, locale cottura, soggiorno, camera da letto e bagno, 1

Indirizzo: Frazione Cavaria, via IV Novembre, 11 Cavaria Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 39.205,60 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 1

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/01/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 385/2018

Descrizione: Appartamento posto al primo piano così composto: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, un bagno e due balconi con annessa cantina posta al piano seminterrato, 1

Indirizzo: Via IV Novembre, 533 Cavaria Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 64.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 102.00 m

Numero Tentativi: 1

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 201/2020

Descrizione: Unità immobiliare, a parte di fabbricato ad uso residenziale conformato in corte, e precisamente appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due locali, disimpegno e servizio, oltre a vano soffitta al piano sottotetto e cantina al piano cantinato con annessa e pertinenziale area cortilizia., 1

Indirizzo: Via XXV Aprile, 10 Jerago Con Orago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 68.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 129.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 598/2015

Descrizione: LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA DA DUE PORZIONI DI ALLOGGIO BENE 0001 - PORZIONE DI ALLOGGIO Unità immobiliare costituente parte di alloggio in contesto cortilizio composto da vano soggiorno/cucina oltre camera da letto oltre a porzione di cantina al piano seminterrato e porzione di vano uso soffitta al piano sottotetto BENE 0002 - PORZIONE DI ALLOGGIO porzione di alloggio composto da soggiorno/cucina facente parte di un più ampio vano (di cui al subalterno 7), disimpegno, camera e bagno oltre a porzione di cantina al piano seminterrato e porzione di vano uso soffitta al piano sottotetto, 1

Indirizzo: Via XXV Aprile, 7 Jerago Con Orago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.759,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.214,40 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 133.00 m

Numero Tentativi: 6

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 331/2012

Descrizione: Appartamento: in contesto cortilizio su quattro livelli composto al piano interrato da due locali ad uso ripostiglio, al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, antibagno e bagno; al piano sottotetto da un unico locale e rustico tra loro uniti da scala interna oltre a box doppio al piano terreno., 1



Indirizzo: Via XXV Aprile, 13/a Cavaria Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 29.760,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 39.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 39.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 135.00 m

Numero Tentativi: 11

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/07/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE 288/2020

Descrizione: Appartamento composto da tre locali oltre servizi al piano terreno e da un locale al piano mansarda.

Indirizzo: Via IV Novembre 442/C 21044 Cavaria con Premezzo (VA) Italia

Superfici principali e secondarie: 127

Superfici accessorie:

Prezzo: 64.000,00 pari a 503,94 Euro/mq

Valore Ctu: 93.577,00 pari a: 736,83 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 56.087,00 pari a: 441,63 Euro/mq

Distanza: 200.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 7

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/07/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2021

Descrizione: Appartamento condominiale al piano terra di due locali + servizi con solaio e box.

Indirizzo: Via XXIV Maggio 175 21044 Cavaria con Premezzo (VA) Italia

Superfici principali e secondarie: 83

Superfici accessorie:

Prezzo: 51.455,00 pari a 619,94 Euro/mq

Valore Ctu: 77.893,00 pari a: 938,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.591,00 pari a: 464,95 Euro/mq

Distanza: 400.00 m

Numero Tentativi: 2

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI A CURA DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE (27/07/2022)

Valore minimo: 920,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: prezzo riferito alla zona Centrale\_B1-Microzona 1- per "abitazioni civili" in stato conservativo normale

CAMERA DI COMMERCIO VARESE (27/07/2022)

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 500,00

Note: quotazione per unità abitative "da ristrutturare"

agente immobiliare (27/07/2022)

Domanda: si riscontra una buona domanda per immobili posizionati in zona centrale

Offerta: discreta offerta di abitazioni

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre mesi

Valore minimo: 200,00

Valore massimo: 400,00

Note: per immobili da ristrutturare

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Le interviste e le rilevazioni hanno portato a determinare un trend stabile delle quotazioni nella zona ove collocata l'abitazione in perizia. Le risultanze dei comparabili compravenduti e/o in vendita hanno espresso valori abbastanza omogenei, anche per le recenti abitazioni all'asta. Il valore unitario per la valutazione del ben oggetto di stima deve tener conto dello stato di conservazione/manutenzione in cui versa l'immobile. Come descritto nei capitoli precedenti sia il precario stato di manutenzione sia la tipologia edilizia del fabbricato porta a stabilire un prezzo unitario di stima al pari dei valori di immobili simili "da ristrutturare" di scadente qualità.

Le contrattazioni sul libero mercato per immobili con caratteristiche intrinseche simili hanno portato a determinare che l'attuale prezzo medio sia di circa €/mq 300/400, valori in linea con i dati espressi dalle banche dati statistiche della CCIAA di Varese -€/mq 350/500- per "abitazioni da ristrutturare".

La quotazione espressa dall'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona B1, in cui collocato il fabbricato in perizia, indicano per "edifici residenziali" in stato di conservazione "normale" un prezzo compreso in una forbice di €/mq 920/1150 che adeguatamente abbattuto del 50-60% per i costi di ristrutturazione porta il valore ad essere coerente ai prezzi rilevati e accertati

Alla luce delle sopra esposte analisi si ritiene congruo definire il valore dell'immobile in perizia in **€/mq 300,00**.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 300,00 = **18.900,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.900,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 18.900,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare..).

Nello sviluppo della valutazione si è dovuto necessariamente tener conto delle caratteristiche estrinseche del fabbricato, quali l'ubicazione, l'accessibilità e il tessuto urbano circostante. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico di Gallarate, Agenzie immobiliari della stessa città, osservatori del mercato immobiliare Varese.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cavaria Con Premezzo, agenzie: Cavaria con Premezzo-Gallarate, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: siti internet specializzati in compravendite immobiliari

10.11.2022 09:00:00

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	63,00	0,00	18.900,00	18.900,00
				<b>18.900,00 €</b>	<b>18.900,00 €</b>

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: **€. 15.900,00**

**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: **€. 15.900,00**

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: **€. 15.900,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 25/2022

**LOTTO 2****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO Via IV Novembre 376/H, della superficie commerciale di **72,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

L'immobile in cui trovasi ubicata l'unità oggetto di perizia fa parte di un fabbricato di corte dal linguaggio architettonico semplice, la cui costruzione è da far risalire agli inizi del secolo scorso, come evincesi dall'immagine ortofotografica, si colloca a diretto ridosso del centro storico cittadino e poca distanza dal tracciato dell'autostrada A8 dei Laghi, in zona prevalentemente a vocazione residenziale dell'abitato di Cavarina con Premezzo, paese di circa 5800 abitanti posto sull'asse di comunicazione tra le città di Gallarate e Varese.

L'abitazione si colloca in posizione ben servita dalle urbanizzazioni comunali e dai principali mezzi di comunicazione presenti: la Stazione RFI è a meno di 300 mt e l'accesso diretto senza casello all'autostrada a circa 3/400 mt.

L'unità di perizia è posta al primo piano di un fabbricato di corte a due piani fuori terra, con fronte su via IV Novembre e su ampia corte interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 870 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 06, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE N. 376/H CAVARIA CON PREMEZZO, piano: 1, intestato a

Coerenze: a nord altra unità immobiliare al mappale 864, a est corte comune al mappale 877, a sud altra unità immobiliare al mappale 871, a ovest via IV Novembre accesso da Via IV Novembre da corte comune e scala comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>72,00 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>€. 18.600,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.600,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.600,00</b>
Data della valutazione:	<b>05/10/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 01/01/2010 00:00:00 stabilita attraverso nessun titolo .  
l'occupante ha concesso comodo accesso al CTU per espletare il proprio incarico, ha dichiarato di abitare nell'appartamento senza alcun contratto ma solo per accordi verbali presi con l'esecutato

#### **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 03/08/2007 a firma di Notaio Cianci Paola ai nn. 15372/10747 di repertorio, iscritta il 09/08/2007 a Milano 2 ai nn. 15372/10747, a favore di UNICREDIT BANCA SPA, contro \_\_\_\_\_, derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 142.500,00.

Importo capitale: € 95.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 29/12/2021 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Busto A. ai nn. 4759 di repertorio, trascritta il 01/02/2022 a Milano 2 ai nn. 10218/7007, a favore di PRISMA SPV SRL, contro \_\_\_\_\_ 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>€ 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:**

\_\_\_\_\_ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2007), con atto stipulato il 03/08/2007 a firma di Notaio Cianci Paola ai nn. 15371/10746 di repertorio, trascritto il 09/08/2007 a Milano 2 ai nn. 69998/132280



**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/2 ( fino al 30/12/2005)

per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/2005 fino al 03/08/2007), trascritto il 09/08/2007 a Milano 2 ai nn. 7000/132282

a per la quota di 1/4, in forza di denuncia di successione (dal 30/12/2005 fino al 03/08/2007), trascritto il 09/08/2007 a Milano 2 ai nn. 7000/132282

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

DENUNCIA DI INZIO ATTIVITA' N. **51/08**, intestata a Mohammed Alamgir, per lavori di sistemazione interna e modifica apertura, presentata il 09/05/2008 con il n. 6449 di protocollo. La pratica edilizia riguarda sia l'appartamento a pianterreno (Lotto 1) sia quello a primo piano (Lotto 2) . La pratica di agibilità non risulta completa in quanto non è stata data evasione alla documentazione richiesta dal Comune (dichiarazioni di conformità impianti)

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera N. 27 DEL 23/09/2021, l'immobile ricade in zona B1-RESIDENZIALE. Norme tecniche di attuazione ed indici: I.T.O. : INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPENSIVO: 1,20 mc./mq. I.T. : INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 0,40 mc./mq. I.F. : INDICE DI FABBRICABILITA' FONDIARIO: 0,40 mc./mq. I.P.m. : INDICE PREMIALE MASSIMO: 15% di I.T.O. I.C. m. : INDICE COMPENSATIVO MASSIMO : 40% di I.T.O. R.C.: RAPPORTO DI COPERTURA: 35% di S.F. H: ALTEZZA DEI FABBRICATI: mt. 10,50 con un massimo di 3 piani utili fuori terra. d.z: DISTANZA DAI CONFINI DI ZONA: un 1/2 dell'altezza H., con un minimo di m.5,00 d.c.: DISTANZA DAI CONFINI: un 1/2 dell'altezza H, con un minimo di ml.5,00. d.s.: DISTANZA DAL CIGLIO DELLA STRADA: minimo mt.5,00 salvo arretramenti previsti nelle tavole di PGT. e nel rispetto del D.Lgs. 285/92 e s.m.i. e D.M.2 aprile 1968 n.1444. d.f.: DISTANZA TRA I FABBRICATI: minimo ml.10,00. v.t.: VERDE TRASPIRANTE: dovrà essere garantito il 30% della S.F., anche nel caso di interventi sul suolo o nel sottosuolo. P.min: PARCHEGGIO MINIMO: 1 mq. ogni 10 mc. di costruzione. Per gli edifici esistenti che abbiano saturato la possibilità edificatoria connessa all'applicazione dell'indice territoriale onnicompensivo (I.T.O.) è ammessa una integrazione della S.L.P. una tantum contenuta entro il 10% della S.L.P. esistente. L'incremento una tantum non è applicabile per quegli edifici che si siano già avvalsi della norma transitoria prevista dal P.R.G. vigente.

**8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:****8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nelle tavole di progetto allegata alla DIA 51/08 nella camera si prevede la modifica di una finestra in porta-finestra per adeguare il locale al rapporto aero illuminante, nella realtà detta opera non è stata eseguita. Nel bagno è prevista una porta nel mezzo in modo da creare il disimpegno con la camera, nello stato di fatto detta separazione non è presente (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione dell'opera non eseguita posa di porta

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

Costi di regolarizzazione:





scorso, come evincesi dall'immagine ortofotografica, si colloca a diretto ridosso del centro storico cittadino e poca distanza dal tracciato dell'autostrada A8 dei Laghi, in zona prevalentemente a vocazione residenziale dell'abitato di Cavaria con Premezzo, paese di circa 5800 abitanti posto sull'asse di comunicazione tra le città di Gallarate e Varese.

L'abitazione si colloca in posizione ben servita dalle urbanizzazioni comunali e dai principali mezzi di comunicazione presenti: la Stazione RFI è a meno di 300 mt e l'accesso diretto senza casello all'autostrada a circa 3/400 mt.

L'unità di perizia è posta al primo piano di un fabbricato di corte a due piani fuori terra, con fronte su via IV Novembre e su ampia corte interna.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di mt 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 870 sub. 502 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/4, classe 06, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA QUATTRO NOVEMBRE N. 376/H CAVARIA CON PREMEZZO, piano: 1, intestato a

Coerenze: a nord altra unità immobiliare al mappale 864, a est corte comune al mappale 877, a sud altra unità immobiliare al mappale 871, a ovest via IV Novembre accesso da Via IV Novembre da corte comune e scala comune

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900.



ortofoto



vista aerea quartiere



vista da IV Novembre dell'unità in perizia



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 150 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 300 mt	eccellente	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di perizia fa parte di una porzione di corte a margine del centro storico del paese di Cavaria il cui accesso avviene tramite andito carraio comune su via IV Novembre, viabilità per lo più usufruita dal traffico locale.

La tipologia costruttiva e gli stilemi architettonici del fabbricato richiamano quelli delle classiche case economiche lombarde di inizio secolo scorso. La struttura portante dell'edificio è in





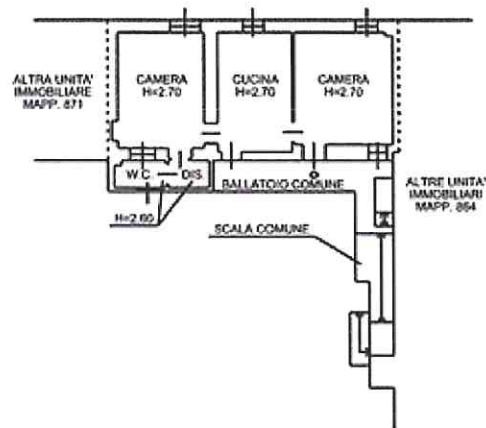
CONSISTENZA:

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	72,00	x	100 %	=	72,00
<b>Totale:</b>	<b>72,00</b>				<b>72,00</b>

PIANO PRIMO



planimetria appartamento primo piano

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: **aggiudicazione in asta**

Data contratto/rilevazione: **17/01/2020**

Fonte di informazione: **ESECUZIONE IMMOBILIARE, 572/2018**

Descrizione: **Appartamento posto al piano terreno, costituito da ingresso, locale cottura, soggiorno, camera da letto e bagno, 1**

Indirizzo: **Frazione Cavaria, via IV Novembre, 11 Cavaria Con Premezzo, VA**

Superfici accessorie:

Prezzo: **30.000,00 pari a 0,00 Euro/mq**

Valore Ctu: **39.205,60 pari a 0,00 Euro/mq**

Prezzo Base d'Asta: **40.000,00 pari a 0,00 Euro/mq**

Distanza: **0.00 m**

Numero Tentativi: **1**

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/01/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 385/2018

Descrizione: Appartamento posto al primo piano così composto: ingresso, soggiorno, cucina, tre camere, disimpegno, un bagno e due balconi con annessa cantina posta al piano seminterrato, 1

Indirizzo: Via IV Novembre, 533 Cavaria Con Premezzo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 64.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 64.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 102.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/05/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 201/2020

Descrizione: Unità immobiliare, a parte di fabbricato ad uso residenziale conformato in corte, e precisamente appartamento ad uso abitazione posto al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, due locali, disimpegno e servizio, oltre a vano soffitta al piano sottotetto e cantina al piano cantinato con annessa e pertinenziale area cortilizia., 1

Indirizzo: Via XXV Aprile, 10 Jerago Con Orago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 40.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 68.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 54.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 129.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 598/2015

Descrizione: LOTTO 1 - UNITA' IMMOBILIARE COMPOSTA DA DUE PORZIONI DI ALLOGGIO BENE 0001 - PORZIONE DI ALLOGGIO Unità immobiliare costituente parte di alloggio in contesto cortilizio composto da vano soggiorno/cucina oltre camera da letto oltre a porzione di cantina al piano seminterrato e porzione di vano uso soffitta al piano sottotetto BENE 0002 - PORZIONE DI ALLOGGIO porzione di alloggio composto da soggiorno/cucina facente parte di un più ampio vano (di cui al subalterno 7), disimpegno, camera e bagno oltre a porzione di cantina al piano seminterrato e porzione di vano uso soffitta al piano sottotetto, 1

Indirizzo: Via XXV Aprile, 7 Jerago Con Orago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 60.759,00 pari a: 0,00 Euro/mq



Prezzo Base d'Asta: 26.214,40 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 133.00 m  
Numero Tentativi: 6

## COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 07/03/2017  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 331/2012  
Descrizione: Appartamento: in contesto cortilizio su quattro livelli composto al piano interrato da due locali ad uso ripostiglio, al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, antibagno e bagno; al piano sottotetto da un unico locale e rustico tra loro uniti da scala interna oltre a box doppio al piano terreno., 1  
Indirizzo: Via XXV Aprile, 13/a Cavaria Con Premezzo, VA  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 29.760,00 pari a 0,00 Euro/mq  
Valore Ctu: 39.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 39.680,00 pari a: 0,00 Euro/mq  
Distanza: 135.00 m  
Numero Tentativi: 11

## COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 27/07/2022  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE 288/2020  
Descrizione: Appartamento composto da tre locali oltre servizi al piano terreno e da un locale al piano mansarda.  
Indirizzo: Via IV Novembre 442/C 21044 Cavaria con Premezzo (VA) Italia  
Superfici principali e secondarie: 127  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 64.000,00 pari a 503,94 Euro/mq  
Valore Ctu: 93.577,00 pari a: 736,83 Euro/mq  
Prezzo Base d'Asta: 56.087,00 pari a: 441,63 Euro/mq  
Distanza: 200.00 m  
Numero Tentativi: 3

## COMPARATIVO 7

Tipo fonte: aggiudicazione in asta  
Data contratto/rilevazione: 27/07/2022  
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE 60/2021  
Descrizione: Appartamento condominiale al piano terra di due locali + servizi con solaio e box.  
Indirizzo: Via XXIV Maggio 175 21044 Cavaria con Premezzo (VA) Italia  
Superfici principali e secondarie: 83  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 51.455,00 pari a 619,94 Euro/mq



In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguaglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare..).

Nello sviluppo della valutazione si è dovuto necessariamente tener conto delle caratteristiche estrinseche del fabbricato, quali l'ubicazione, l'accessibilità e il tessuto urbano circostante. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico di Gallarate, Agenzie immobiliari della stessa città, osservatori del mercato immobiliare Varese.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cavaria Con Premezzo, agenzie: Cavaria con Premezzo-Gallarate, osservatori del mercato immobiliare OMI, ed inoltre: siti internet specializzati in compravendite immobiliari

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	72,00	0,00	21.600,00	21.600,00
				<b>21.600,00 €</b>	<b>21.600,00 €</b>

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: **€. 18.600,00**

**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: **€. 18.600,00**

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:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 18.600,00</b>

data 05/10/2022

il tecnico incaricato  
GEOM. ANTONIO CIAVARELLA



**Agenzia delle Entrate  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0125897 del 27/07/2022

Comune di Cavaria Con Premezzo

Via Quattro Novembre

civ. 376/H

Identificativi Catastali:

Sezione: CA

Foglio: 2

Particella: 870

Subalterno: 501

Compilata da:

Ciavarella Antonio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Varese

N. 02217

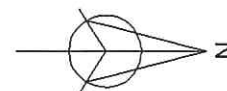
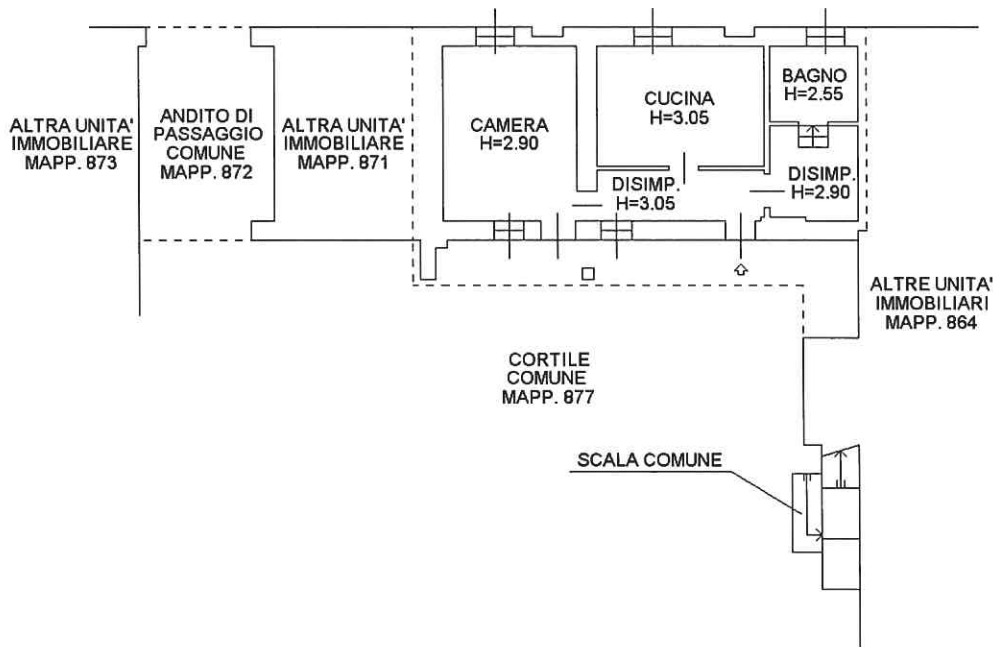
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO TERRA**

VIA IV NOVEMBRE



Ultima planimetria in atti

Data: 01/08/2022 - n. T203437 - Richiedente: CHRSRA74S59B300K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 01/08/2022 - Comune di CAVARIA CON PREMEZZO(C382) - < Sez. urbana CA - Foglio 2 - Particella 870 - Subalterno 501 >  
VIA QUATTRO NOVEMBRE - 376/H B. 300K T





**Agenzia delle Entrate**  
**CATASTO FABBRICATI**  
**Ufficio Provinciale di**  
**Varese**

Dichiarazione protocollo n. VA0125897 del 27/07/2022

Comune di Cavaria Con Premezzo

Via Quattro Novembre

civ. 376/H

Identificativi Catastali:

Sezione: CA

Foglio: 2

Particella: 870

Subalterno: 502

Compilata da:  
Ciavarella Antonio

Iscritto all'albo:  
Geometri

Prov. Varese

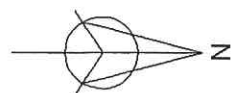
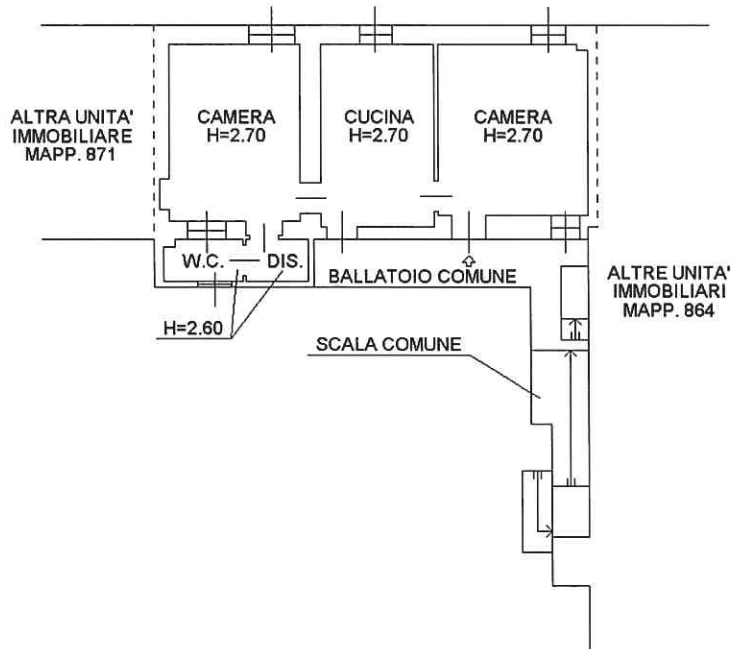
N. 02217

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

**PIANO PRIMO**



Ultima planimetria in atti

Data: 01/08/2022 - n. T203438 - Richiedente: CHRSRA74S59B300K

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)





## DOCUMENTAZIONE FOGRAFICA LOTTO 1





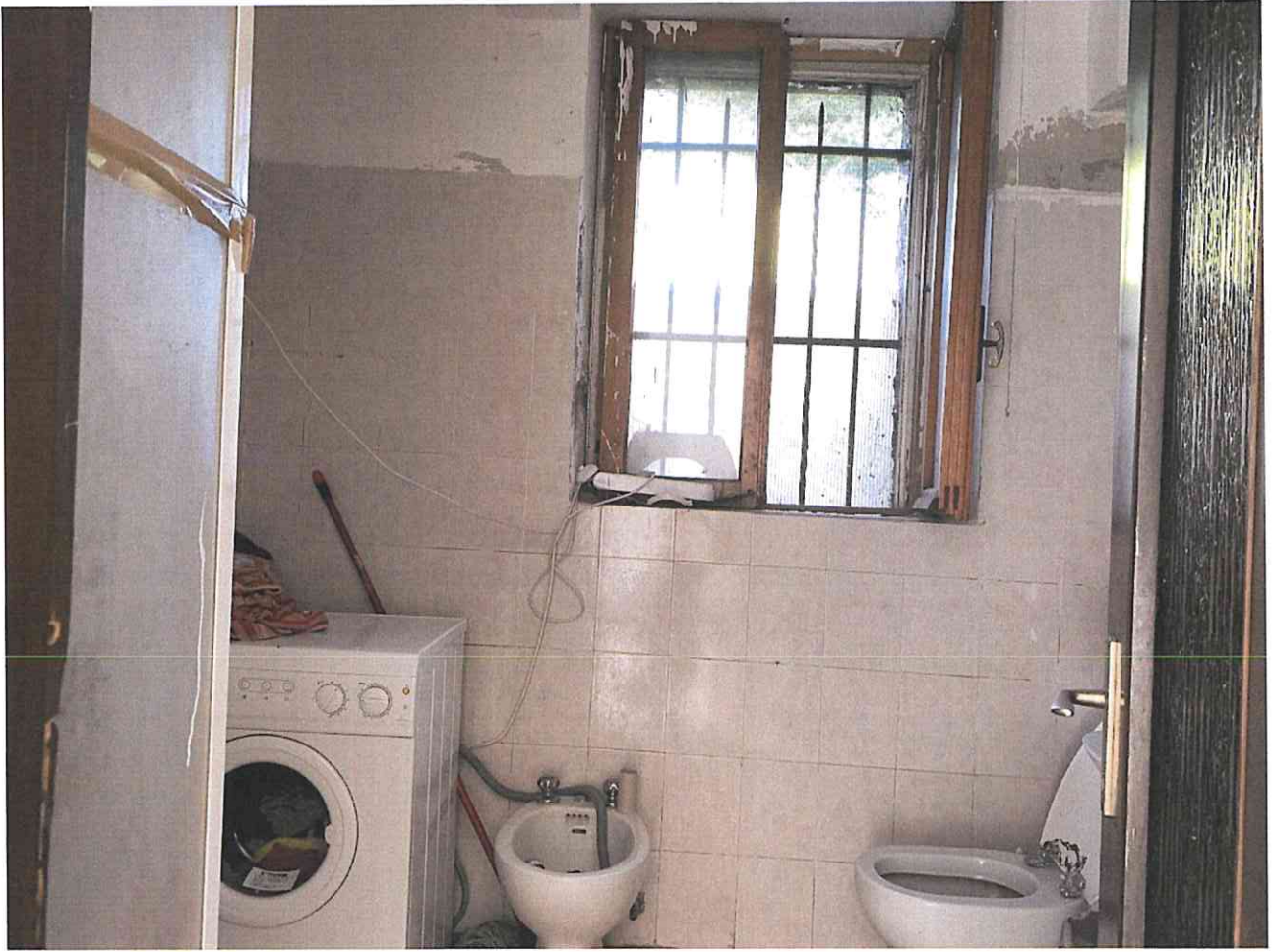


**SOGGIORNO**



**INGRESSO**





**BAGNO**



**COTTURA**





**CAMERA**



**CAMERA**



## DOCUMENTAZIONE FOGRAFICA LOTTO 2







**CUCINA**



**CAMERA**





**CAMERA**



**BAGNO**

