



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

222/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/02/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO BATTISTELLA

CF:BTTRRT79D14B300Z

con studio in GALLARATE (VA) VIA COVETTA, 17

telefono: 0331288235

fax: 0331288235

email: bbstudiotecnico@libero.it

PEC: roberto.battistella@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 222/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE VIA P. MICCA 5, della superficie commerciale di **77,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, facente parte del fabbricato edificato in epoca antecedente il 1950, è caratterizzata da un appartamento trilocale al piano secondo del fabbricato condominiale, con annessa porzione di ballatoio esclusivo oltre ad area urbana al piano terreno adibita a posto auto, L'accesso alla unità imm. avviene da area esterna comune con le altre unità imm. facenti parte del condominio e da vano scala senza ascensore, sempre comune con le altra proprietà, passaggio su ballatoio al piano secondo (di altra proprietà ma con diritto di passo citato in atto). Il fabbricato è caratterizzato da tre piani fuori terra completamente a destinazione residenziale, area esterna comune ed aree urbane adibite a posti auto di proprietà privata, oltre a vani accessori a confine. L'intero condominio è dotato di idonee recinzioni di delimitazione degli spazi condominiali e con dotazioni impiantistiche e di finitura essenziali e tipiche dell'epoca di costruzione. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala comune, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2297 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO MICCA, 5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2004 Pratica n. VA0197549 in atti dal 13/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69354.1/2004)
Coerenze: da nord a nord in senso orario: area sovrastante il mappale 2297/2, mappale 2297/18, area sovrastante i mappali 2297/2 e 2297/12, via P. Micca, area sovrastante il passaggio comune ai soli mappali 2297/2 e 2297/12.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

A.1 posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2297 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria F/1, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: VIA PIETRO MICCA, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 02/11/1988 in atti dal 22/03/1997 FORMAZIONE DI AREE URBANE DA ENTE URBANO F.O.P.24312/96 COLLEGAMENTO A PARTITA SPENTA 808 (n. 616/1988)
Coerenze: da nord a nord in senso orario: corte comune, mappale 2297/21, via P. Micca, mappale 2297/23
AREA URBANA DI MQ.12

AREA URBANA DI MQ.12

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	77,63 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.738,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.738,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 48.738,00
Data della valutazione:	01/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del 12/09/2022, effettuata con il custode autorizzato viene effettuato il primo accesso, trovando l'unità immobiliare chiusa e non abitata. Con Ausilio del GE, in data 7/10/2022 viene effettuato l'accesso forzoso all'unità immobiliare, trovando la stessa libera e non abitata da nessuna persona. All'interno dell'appartamento erano presenti alcune porzioni di arredamento (cucina, divano, mobili vari), con dotazione impiantistica, ma priva di fornitura energetica e di metano.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dal Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatto dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo ed allegato al fascicolo di causa

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 14/07/2003 a firma di Notaio Tosi Andrea di Samarate ai nn. 8788 di repertorio, iscritta il 23/07/2003 a Milano 2 ai nn. 112867/23798, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 75000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/06/2022 a firma di Uff. Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1587 di repertorio, trascritta il 30/06/2022 a Milano 2 ai nn. 94972/64046, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

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:	€ 453,51
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 605,46
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 761,48
Millesimi condominiali:	100,91
Ulteriori avvertenze:	

Si segna che l'intero fabbricato, denominato Condominio IL SOLE, di cui fa parte l'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è amministrato dallo Studio L. Portalupi U & L scarl con sede in Samarate in Via Monte Grappa n. 32. Successivamente alla richiesta di intervento del Condominio nella procedura esecutiva, sono stati forniti allo scrivente i verbali di assemblea ed i relativi conteggi, chiesti più volte in precedenza. Si allegano alla presente copia del verbale e delle ripartizioni di spesa approvati dall'assemblea condominiale.

Si precisa quanto riportato nel verbale assembleare del 21/04/2022, ovvero che:

All'interno del quadro del bilancio preventivo si affronta la problematica del bonus 110%. Dopo una comune riflessione l'assemblea propone o prende atto di quanto segue. (vedasi verbale assemblea) al punto H) Autorizza l'emissione di un piano rate mensile, a partire da maggio 2022, di euro 150,00 al mese per coprire un importo di almeno €2.250,00 quale anticipo per le spese che dovranno essere affrontate per il bonus 110%. al punto I) delibera che coloro che non parteciperanno al pagamento dell'importo di cui al punto G-H) dovranno provvedere a liquidare al momento dell'approvazione della delibera del bonus 110 tutta la somma del costo che sarà a carico dei proprietari per il bonus 110%.

L'assemblea continuando a discutere del preventivo e del bonus 110, prende atto che, nel caso il progetto che sarà predisposto, non avrà eseguito per una delle seguenti ragioni: a) Impossibilità tecnica a superare "il salto" delle due classi termiche; b) Costi superiori ai plafoni di legge; c) Costi a carico dei proprietari superiori ad € 30.000,00 come condominio. Il Condominio liquiderà ai professionisti un importo forfettario di €6.000,00 +IVA come condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati riportati sono stati estratti dal Certificato Ipo-Catastale, ai sensi della Legge n. 302/1998, redatto dalla Dott.ssa Giulia Barbagallo, Notaio in Palermo ed allegato al fascicolo di causa

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 14/07/2003), con atto stipulato il 14/07/2003 a firma di Notaio Tosi Andrea di Samarate ai nn. 8787 di repertorio, trascritto il 23/07/2003 a Milano 2 ai nn. 112866/67551.

QUDDUS MOHAMMAD ABDUL in regime di separazione dei beni

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CAD, in forza di Successione legittima di Foti Demetrio Adolfo (dal 20/08/1996 fino al 14/07/2003), con atto stipulato il 02/12/2004 a firma di Uff. reg. Gallarate ai nn. 8 vol. 906 di repertorio, trascritto il 10/03/2005 a Milano 2 ai nn. 33238/16605.

Si segnala accettazione di eredità con beneficio di inventario del 15/03/1997. Numero di repertorio 1664/97 Notaio Polimeno Anna con sede in Gallarate (VA) trascritta il 10/04/1997 ai nn. 25181/18694 a favore di Foti Francesca Valentina

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattandosi di edificio edificato sicuramente prima degli anni '50 e non conoscendo l'intestatario delle pratiche di costruzione, non è stato possibile recuperare la pratica originaria di costruzione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC n.29 del 06/06/2015 e n.30 del 04/06/2015, l'immobile ricade in zona AMBITI RESIDENZIALI ESTENSIVI – RE (ART. 31 NTA). Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedasi allegato alla relazione peritale. Tutto il territorio comunale, compreso nel Parco Lombardo della Valle del Ticino, è sottoposto a vincolo ai sensi dell'art. 142 lettera f del D.lgs 22 gennaio 2004, n. 42 che tutela “i parchi e le riserve nazionali o regionali, nonché i territori di protezione esterna dei parchi”.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato attuale dell'unità immobiliare rispecchia fedelmente quanto indicato nell'atto di acquisto e nella planimetria catastale del 2003. Come descritto in precedenza, non sono state ritrovate le pratiche edilizie della costruzione dell'intero stabile e non sono state trovate pratiche edilizie intestate all'attuale ed al precedente proprietario. Si segnala comunque che, da una presa visione dell'intera unità, non sono visibili segni di recenti manutenzioni ordinarie e straordinarie degne di nota.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GALLARATE VIA P. MICCA 5

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE VIA P. MICCA 5, della superficie commerciale di **77,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, facente parte del fabbricato edificato in epoca antecedente il 1950, è caratterizzata da un appartamento trilocale al piano secondo del fabbricato condominiale, con annessa porzione di ballatoio esclusivo oltre ad area urbana al piano terreno adibita a posto auto, L'accesso alla unità imm. avviene da area esterna comune con le altre unità imm. facenti parte del condominio e da vano scala senza ascensore, sempre comune con le altra proprietà, passaggio su ballatoio al piano secondo (di altra proprietà ma con diritto di passo citato in

atto). Il fabbricato è caratterizzato da tre piani fuori terra completamente a destinazione residenziale, area esterna comune ed aree urbane adibite a posti auto di proprietà privata, oltre a vani accessori a confine. L'intero condominio è dotato di idonee recinzioni di delimitazione degli spazi condominiali e con dotazioni impiantistiche e di finitura essenziali e tipiche dell'epoca di costruzione. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala comune, ha un'altezza interna di 3.15. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2297 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 155,45 Euro, indirizzo catastale: VIA PIETRO MICCA, 5, piano: 2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 13/05/2004 Pratica n. VA0197549 in atti dal 13/05/2004 VARIAZIONE DI CLASSAMENTO (n. 69354.1/2004)
Coerenze: da nord a nord in senso orario: area sovrastante il mappale 2297/2, mappale 2297/18, area sovrastante i mappali 2297/2 e 2297/12, via P. Micca, area sovrastante il passaggio comune ai soli mappali 2297/2 e 2297/12.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1950.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Casorate Sempione, Somma Lombardo, Besnate, Samarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

centro commerciale	nella media	
ospedale	nella media	
farmacie	nella media	
centro sportivo	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
piscina	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
spazi verde	nella media	
scuola media superiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 9km	al di sopra della media	
autostrada distante 2km	al di sopra della media	
superstrada distante 4 km	al di sopra della media	
autobus distante 1km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione, facente parte del fabbricato edificato in epoca antecedente il 1950 é caratterizzato da un appartamento trilocale al piano secondo del fabbricato condominiale, con annessa porzione di ballatoio esclusivo oltre ad area urbana al piano terreno adibita a posto auto. L'unità immobiliare è caratterizzata da, porzione di ballatoio esclusivo, ingresso/disimpegno, soggiorno con balcone, cucina, ripostiglio, camera e bagno, oltre a porzione di sottotetto direttamente sovrastante l'unità al p.2 (con esclusione dell'orditura portante e del manto di copertura che rimane di proprietà comune). Internamente l'appartamento è costituito da pavimenti in ceramica e pavimento in legno prefinito (camera e ripostiglio), porte interne a battente, rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di ceramica, serramenti esterni a battente in legno a vetro singolo con sistemi oscuranti a persiana, impianto di riscaldamento autonomo con caldaia collocata nel locale cucina, con alimentazione a gas metano e caloriferi in alluminio su pareti esterne. Si segnalano parecchie e diffuse macchie di muffa sul plafone di copertura dell'appartamento, segno di una mancanza di materiale isolante nella porzione di sottotetto sovrastante. L'accesso alla unità imm. oggetto di valutazione avviene da area esterna comune con le altre unità imm. facenti parte del condominio, da vano scala senza ascensore, sempre comune con le altra proprietà e da passaggio su ballatoio al piano secondo (di altra proprietà ma con diritto di passo citato in atto). Il fabbricato è caratterizzato da tre piani fuori terra completamente a destinazione residenziale, area esterna comune ed aree urbane adibite a posti auto di proprietà privata, oltre a vani accessori a confine. L'intero condominio è dotato di idonee recinzioni di delimitazione degli spazi condominiali e con dotazioni impiantistiche e di finitura essenziali e tipiche dell'epoca di costruzione. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in ferro e vetro	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>condizionamento:</i> autonomo con diffusori in interni conformità: non rilevabile	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile. Caldaia collocata nel locale cottura	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: non rilevabile

scarso 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

scarso 

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	76,70	x	100 %	=	76,70
balcone-ballatoio	3,10	x	30 %	=	0,93
Totale:	79,80				77,63

ACCESSORI:

posto auto.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2297 sub. 22 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria F/1, consistenza 12 mq, indirizzo catastale: VIA PIETRO MICCA, 5, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 02/11/1988 in atti dal 22/03/1997 FORMAZIONE DI AREE URBANE DA ENTE URBANO F.O.P.24312/96 COLLEGAMENTO A PARTITA SPENTA 808 (n. 616/1988)
Coerenze: da nord a nord in senso orario: corte comune, mappale 2297/21, via P. Micca, mappale 2297/23
AREA URBANA DI MQ.12

AREA URBANA DI MQ.12

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AREA URBANA DI MQ.12	12,00	x	30 %	=	3,60
Totale:	12,00				3,60

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/11/2022

Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it

Descrizione: bilocale al piano secondo

Indirizzo: Via L. Galvani

Superfici principali e secondarie: 101
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 62.000,00 pari a 613,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 26/11/2022
 Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it
 Descrizione: trilocale al piano secondo
 Indirizzo: Via F.lli Cervi
 Superfici principali e secondarie: 86
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 60.000,00 pari a 697,67 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Ag. Entrate - Banca dati delle quotazioni immobiliari (26/11/2022)

Valore minimo: 770,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: Trattasi di valori medi riferiti ad unità immobiliari di abitazioni di tipo economico con stato di conservazione normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto come di seguito:

- determinazione delle superfici equivalenti commerciali dell'immobile;
- indagini di mercato relative al prezzo unitario a mq superficie;
- Comparazione degli immobili ritenuti simili a quello preso in esame;
- determinazione finale del valore di mercato ottenuto dal prodotto tra il parametro €/mq e le superfici commerciali dell'immobile.

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Ai fini della valutazione, visto l'epoca

di costruzione, le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e la posizione in cui è collocato il fabbricato, si ritiene congruo attribuire un valore pari ad €/mq 600,00 che corrisponde ad una cifra leggermente inferiore alle indicazioni fornite dalle indagini di mercato effettuate e dai valori riportati dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	77,63	x	600,00	=	46.578,00
Valore superficie accessori:	3,60	x	600,00	=	2.160,00
					48.738,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 48.738,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 48.738,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della stima dell'immobile si è utilizzato un criterio di stima sintetica e parametrica, con indagini riguardanti il prezzo medio al mq delle unità simili a quella in oggetto ed ubicate nella stessa zona. A tal fine si è provveduto a consultare le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dalla Agenzia delle Entrate (Estratto allegato alla perizia). Per determinare il valore di mercato (confronto di mercato), ovvero il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, agenzie: della zona in cui è collocato il fabbricato, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Quotazioni OMI), ed inoltre: siti 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	77,63	3,60	48.738,00	48.738,00
				48.738,00 €	48.738,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

nello stato in cui si trova attualmente, non si ritiene possibile effettuare una comoda divisibilità delle quote

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: **€ 48.738,00**

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: **€ 48.738,00**

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 **€ 0,00**

eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
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:	€ 48.738,00

data 01/02/2023

il tecnico incaricato
ROBERTO BATTISTELLA