



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

290/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRISMA SPV S.R.L., DOVALUE S.P.A.

DEBITTORE:

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

GIVG Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/02/2023

creata con Tribù Office 6

ASTAlegale.net

TECNICO INCARICATO:

CARLO CASSOL

CF:CSSCRL65M31C004F

con studio in GALLARATE (VA) Via Magenta, 28

telefono: 0331774935

email: geomwalter@email.it

PEC: carlo.cassol@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 290/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO via Firenze 17/A, quartiere Santissimi Apostoli, della superficie commerciale di **73,88** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato, accesso da scala comune senza ascensore, composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno, locale cottura, disimpegno notte con bagno e due camere oltre a balcone su lato Ovest verso cortile interno con parcheggi, compete cantina al piano seminterrato. L'appartamento è in ambito condominiale di quattro palazzine con due vani scala ciascuno, con spazio a cortile adibito a parcheggio e area a verde. L'edificazione risale alla fine degli anni '40 (caseggiati costruiti costruiti dall'Istituto delle case popolari), ha riscaldamento autonomo a gas metano da rete, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 12654 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: via Firenze n. 17/a, piano: 1-S1, intestato a _____ derivante da Variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie
Coerenze: - dell'appartamento: a Nord ed Est prospetti su area comune, a Sud su altra unità immobiliare di proprietà di terzi ed enti comuni, o Ovest prospetto su area comune; - della cantina: a Nord su altra unità immobiliare proprietà di terzi, a Est su terrapieno, a Sud su altra unità immobiliare proprietà di terzi, a Ovest su corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,88 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.393,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.393,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.390,00
Data della valutazione:	22/02/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo il bene è da considerare libero

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La presente sezione è compilata sulla base della certificazione notarile allegata alla procedura, integrata con le ispezioni ipotecarie del sottoscritto

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: Nessuna.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/03/2007 a firma di notaio Candore ai nn. 21126/16567 di repertorio, iscritta il 02/04/2007 a Milano II ai nn. 49693/11995, a favore di Banca per la casa spa, contro
derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200000,00.

Importo capitale: 100000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 12/08/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5460 di repertorio, trascritta il 21/09/2022 a Milano II ai nn. 131295/88562, 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:	€ 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.181,00
Millesimi condominiali:	59,76

Ulteriori avvertenze:

La presente sezione è stata compilata sulla base delle informazioni acquisite dall'Amministratore del Condominio da cui risulta quanto segue:

- Ammontare delle spese arretrate € 5.238,00 di cui ultimi due anni € 2.181,00;

- Lavori straordinari già deliberati: approvato pratica del 110% con importoda pagare pari a € 1.800, ad oggi non è stato versato.

- Nessun lavoro straordinario da deliberare oltre quanto citato;

- Il condominio non è soggetto al Certificato di Prevenzione Incendi;
- Nella palazzina è presente un'altra procedura esecutiva immobiliare nei confronti di altro condomino.

Si allega la comunicazione ricevuta

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La presente sezione è compilata sulla base della certificazione notarile allegata alla procedura, integrata con le ispezioni ipotecarie del sottoscritto

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/2007), con atto stipulato il 21/03/2007 a firma di notaio Candore ai nn. 21125/16566 di repertorio, trascritto il 02/04/2007 a Milano II ai nn. 49692/26607.

Acquisto del bene oggetto della presente da _____ per la quota di 1/2 ciascuno

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/3 ciascuno, in forza di successione per legge in morte di _____ (dal 02/09/1979 fino al 21/12/1985), con atto stipulato il 02/09/1979 a firma di successione _____, registrato il 06/02/1980 a Busto Arsizio ai nn. 1 vol 337, trascritto il 05/04/1980 a Milano II ai nn. 20436/16852.

Alla data della stesura della presente perizia risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità come di seguito specificato: in data 21/12/2022 presso la conservatoria di Milano 2 ai n.ri 181238/123094 l'accettazione tacita a cura del notaio Carmelo candore relativamente all'eredità in morte di _____

_____ deceduto il 02/09/1979; in data 21/12/2022 presso la conservatoria di Milano 2 ai n.ri 181239/123095 l'accettazione tacita a cura del notaio Carmelo candore relativamente all'eredità in morte di _____ deceduta il 21/12/1985.

per la quota di 1/6 ciascuno, in forza di successione per legge in morte di _____ (dal 21/12/1985 fino al 21/03/2007), con atto stipulato il 21/12/1985 a firma di successione Pusiol, registrato il 08/05/1986 a Legnano ai nn. 23 vol 194, trascritto il 17/06/1986 a Milano II ai nn. 42679/31158.

Alla data della stesura della presente perizia risultano trascritte le accettazioni tacite dell'eredità come di seguito specificato: in data 21/12/2022 presso la conservatoria di Milano 2 ai n.ri 181238/123094 l'accettazione tacita a cura del notaio Carmelo candore relativamente all'eredità in morte di _____

_____ deceduto il 02/09/1979; in data 21/12/2022 presso la conservatoria di Milano 2 ai n.ri 181239/123095 l'accettazione tacita a cura del notaio Carmelo candore relativamente all'eredità in morte di _____ deceduta il 21/12/1985.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta a costruire N. **PE 410/1949**, intestata a IABCP Istituto Autonomo Bustese Case Popolari, per lavori di Costruzione case popolari per "senza tetto" sito in strada Statale del Sempione, presentata il 06/06/1949 con il n. 5335 di protocollo, agibilità del 06/03/1953

Autorizzazione Edilizia N. **LE 95/1992**, intestata a Condominio via Firenze 17/A, per lavori di manutenzione straordinaria facciate, presentata il 22/02/1992 con il n. 7658 di protocollo, rilasciata il 05/08/1992

DIA (denuncia Inizio Attività) N. LE 243/1999, intestata a Amministratori dei Condomini via Firenze 17/A, bis, ter, quater, per lavori di Modifica accesso carrario, presentata il 19/04/1999 con il n. 16130 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Dellibera Consiglio Comunale n. 2 del 15/01/2019 pubblicazione sul BURL n. 16/2019, l'immobile ricade in zona B1/c. Norme tecniche di attuazione ed indici: Il bene è inserito in ambiti residenziali omogenei a densità media (zona B1/c). Per i parametri urbanistici e Indici vedasi art. 24 e seguenti delle NTA vigenti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Dal sopralluogo sono emerse lievi difformità dal punto di vista edilizio e catastale, mentre sono state riscontrate carenze negli impianti che sono privi di qualsiasi certificazione. La funzionalità degli impianti e la loro rispondenza alle vigenti normative dovrà essere valutata in sede di acquisizione del bene con opportuni sopralluoghi da parte di tecnici impiantisti che potranno stilare un computo adeguato. Le cifre indicate sono indicative, in sede di assegnazione si dovranno valutare puntualmente i costi con professionisti di fiducia.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievissima difformità nei tavolati interni del piano abitabile consistenti in: mancata formazione di nicchia tra camera bagno (normativa di riferimento: DPR 380/01 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione: €1.000,00
- costi tecnici per il professionista incaricato: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Nota bene le cifre esposte sono da ritenersi indicative, da verificare in sede di effettiva presentazione della sanatoria previo incontro con i tecnici comunali

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lieve discrepanze nella rappresentazione grafica dei tavolati interni consistente in: mancano le due nicchie presenti in bagno e in cucina, posizionamento della porta verso il disimpegno notte (normativa di riferimento: L 1249/1939)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Doc.Fa per esatta rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- costo per aggiornamento comprensivo di oneri professionali e diritti : €600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le certificazioni degli impianti, il bene non è abitato sono da verificare le funzionalità dei singoli impianti, in particolare per l'impianto di riscaldamento che risulta con tubazioni a vista (normativa di riferimento: L. 49/90 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica e rilascio delle certificazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- Stimato per i costi di sola verifica qualora l'impianto fosse considerato certificabile: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Il costo indicato per la conformità degli impianti è riferito al rilascio della certificazione da parte dei tecnici autorizzati. Qualora gli impianti non fossero a norma e/o certificabili saranno da valutare i costi per la sostituzione o messa a norma dell'intero impianto. Questo è riferito agli impianti elettrico, sanitario e riscaldamento

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIA FIRENZE 17/A, QUARTIERE SANTISSIMI APOSTOLI

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO via Firenze 17/A, quartiere Santissimi Apostoli, della superficie commerciale di **73,88** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà

Appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato, accesso da scala comune senza ascensore, composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno, locale cottura, disimpegno notte con bagno e due camere oltre a balcone su lato Ovest verso cortile interno con parcheggi, compete cantina al piano seminterrato. L'appartamento è in ambito condominiale di quattro palazzine con due vani scala ciascuno, con spazio a cortile adibito a parcheggio e area a verde. L'edificazione risale alla fine degli anni '40 (caseggiati costruiti cosatruiti dall'Istituto delle case popolari), ha riscaldamento autonomo a gas metano da rete, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala B, ha un'altezza interna di 298. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 12654 sub. 15 (catasto fabbricati), sezione urbana BU, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: via Firenze n. 17/a, piano: 1-S1, intestato a
derivante da Variazione del 09/11/2015 per inserimento dei dati di superficie

Coerenze: - dell'appartamento: a Nord ed Est prospetti su area comune, a Sud su altra unità immobiliare di proprietà di terzi ed enti comuni, o Ovest prospetto su area comune; - della cantina: a Nord su altra unità immobiliare proprietà di terzi, a Est su terrapieno, a Sud su altra unità immobiliare proprietà di terzi, a Ovest su corridoio comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1949.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

palestra	5	☆☆☆☆☆
centro commerciale	5	☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	5	☆☆☆☆☆
ospedale	5	☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	5	☆☆☆☆☆
esposizione:	5	☆☆☆☆☆
luminosità:	5	☆☆☆☆☆
panoramicità:	5	☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	5	☆☆☆☆☆
servizi:	5	☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano primo con cantina al piano seminterrato, accesso da scala comune senza ascensore, composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno, locale cottura, disimpegno notte con bagno e due camere oltre a balcone su lato Ovest verso cortile interno con parcheggi, compete cantina al piano seminterrato. L'appartamento è in ambito condominiale di quattro palazzine con due vani scala ciascuno, con spazio a cortile adibito a parcheggio e zona a verde. L'edificazione risale alla fine degli anni '40 (caseggiati costruiti cosatruiti dall'Istituto delle case popolari), ha riscaldamento autonomo a gas metano da rete, si trova in mediocri condizioni di manutenzione e conservazione.

Il complesso condominiale è composto da quattro blocchi di forma rettangolare con 2 scale ciascuno, separati con accesso dalla via Firenze. Ogni blocco è un edificio condominiale con 4 piani fuori terra oltre piano seminterrato. Il bene oggetto della presente è posto nella scala B del blocco posto a ridosso dell'ingresso carraio su via Firenze. Il complesso ha spazi condominiali destinati al parcheggio dei veicoli e zone a verde. Dall'accesso pedonale e carraio su via Firenze al civico 17/A si raggiunge la scala B per poi accedere al primo piano (scala comune priva di ascensore).

Le finiture del vano scala sono tipiche dell'anno di costruzione, con gradini in graniglia di marmo, corrimano in legno, parapetto in ferro, murature alla civile tinteggiate con serramento in ferro e vetri. Raggiunto il primo piano si trova la porta d'ingresso dell'appartamento in esame (porta in legno non blindata).

Si accede in piccolo disimpegno d'ingresso di mq 2,30 circa da cui si accede al soggiorno di circa mq 16,40. Il soggiorno comunica con: piccolo locale cottura di mq 3,45 circa; balcone di mq 2,20 circa posto sul lato Ovest del fabbricato; disimpegno della zona notte di mq 1,75 circa che disimpegna due camere rispettivamente di mq 11,86 e 14,00 circa oltre al bagno di mq 3,20.

Il bagno è dotato di wc con cassetta scarico a vista, bidet, lavabo e piccola vasca di dimensioni ridotte posta sotto la finestra. La larghezza del bagno è di cm 120 circa, ha rivestimento alle pareti in piastrelle in ceramica. Tutti gli ambienti (con esclusione del disimpegno e dell'ingresso) sono dotati di aerilluminazione naturale diretta tramite finestre in alluminio con oscuranti esterni costituiti da persiane in legno originali dell'epoca di costruzione del fabbricato e in stato manutentivo mediocre/pessimo. Fa eccezione il locale soggiorno che è dotato di porta finestra in legno dell'epoca di costruzione del fabbricato, sempre con oscuranti in persiane ad ante il legno di accesso verso il balcone. Le porte interne e la porta di accesso all'appartamento sono originali dell'epoca di costruzione del fabbricato, così come le pavimentazioni in graniglia di marmo.

I locali hanno medesime finiture con tinteggiatura alle pareti e soffitto in molti punti fatiscente, pavimenti sono originari dell'epoca in graniglia con integrazioni di piastrelle di ceramica/monocottura nel bagno e nel locale cottura.

Gli impianti sono obsoleti e privi di ogni certificazione, l'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con caldaia murale posta nel locale cottura e con tubazioni di alimentazione dei corpi scaldanti (radiatori in acciaio smaltato sicuramente sostituiti rispetto l'epoca di costruzione del fabbricato)

sono a vista lungo le pareti nei locali. Da verificarne la funzionalità e conformità.

Cantina al piano seminterrato

Si accede al piano seminterrato dalla scala comune in corridoio centrale per il disimpegno degli spazi cantina. La cantina è un vano al rustico di circa mq 9,45 con piccola finestrella posta fuori terra.

STRUTTURA DEL FABBRICATO

Il fabbricato è composto da 4 piani fuori terra con seminterrato, avente destinazione ad abitazioni di tipo popolare. La struttura del fabbricato è murature con solai in latero-cemento, le facciate sono in intonaco colorato, parapetti dei balconi con muretti laterali in muratura e parte centrale a giorno in ferro verniciato. L'epoca di costruzione è la fine degli anni '40

STATO MANUTENTIVO E CONSERVATIVO.

L'alloggio è in mediocre stato di conservazione, manutenzione, le finiture interne sono datate dell'epoca di costruzione del fabbricato in alcuni punti in mediocre stato di manutenzione. Il complesso, nel suo esterno, si presenta in normali condizioni di manutenzione e conservazione compatibili con l'epoca di costruzione.

L'amministrazione riferisce che è in atto una pratica di efficientamento energetico (bonus 110%) sulla cui realizzazione non è possibile riferire in quanto non è stata fornita una data certa di inizio dei lavori.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione al primo piano (superficie al lordo delle murature)	67,50	x	100 %	=	67,50
vano cantina di proprietà (superficie al lordo dei muri)	11,50	x	50 %	=	5,75
balcone	2,10	x	30 %	=	0,63
Totale:	81,10				73,88

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 25/03/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 449/2019

Descrizione: intero diritto di proprietà di appartamento ad uso abitazione di tipo popolare in condominio disposto su un unico livello al piano terzo (quarto fuori terra) oltre cantina al seminterrato, 1

Indirizzo: Via Firenze , 17/A Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 25.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 34.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 34.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/09/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 236/2012

Descrizione: Appartamento: ad uso abitativo al terzo piano di un fabbricato di quattro, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, camera, bagno e balcone oltre a cantina al piano seminterrato., 1

Indirizzo: Via Firenze, 17/C Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.900,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 63.577,80 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 19.840,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 34.00 m

Numero Tentativi: 11

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/03/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 213/2014

Descrizione: Appartamento al terzo piano della superficie commerciale di 65,91 mq. composto da: tre locali, angolo cottura, wc e balcone, oltre a cantina al piano interrato della superficie commerciale di 3,39 mq., 1

Indirizzo: Via Firenze, 17/D Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 20.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 17.920,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 17.920,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 42.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/06/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 141/2016

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al secondo piano di un fabbricato di sei piani fuori terra oltre uno interrato denominato "Condominio Via Fagnano" composto da ingresso, ripostiglio, soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, cabina armadio, due balconi oltre a vano uso cantina al piano interrato e autorimessa singola al piano terreno., 1

Indirizzo: Via FAGNANO OLONA 11 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.480,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 77.368,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 48.640,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 118.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 18/06/2019

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 710/2012

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo in fabbricato residenziale denominato "Condominio Via Fagnano" posto al quinto piano e composto da ingresso, soggiorno, cucina, bagno, camera e due balconi oltre a cantina al piano interrato e autorimessa al piano terreno in corpo staccato., 1

Indirizzo: Via Fagnano Olona 11 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 97.620,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 31.784,96 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 122.00 m

Numero Tentativi: 10

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 29/06/2021

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 215/2019

Descrizione: Appartamento posto al terzo piano composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno notte, bagno e camera, due balconi oltre a cantina al piano interrato., 1

Indirizzo: Via Fagnano Olona , 23 Busto Arsizio, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 46.414,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 38.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 205.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2023

Fonte di informazione: Immobiliare S'Irial

Descrizione: trilocale ristrutturato

Indirizzo: via Firenze 17

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 79.000,00 pari a 1.215,38 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/02/2023

Fonte di informazione: sito internet casa.it

Descrizione: bilocale con balcone libero subito

Indirizzo: via Firenze 17

Superfici principali e secondarie: 58

Superfici accessorie:

Prezzo: 59.000,00 pari a 1.017,24 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI agenzia delle Entrate (10/02/2023)

Domanda: Appartamenti di tipo economico in zona

Offerta: Appartamenti di tipo economico in normale stato conservativo

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.100,00

CCIAA di Varese anno 2022 (10/02/2023)

Domanda: appartamenti economici quartiere SS Apostoli

Offerta: abitabili in buono stato

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 900,00

CCIAA di Varese anno 2022 (10/02/2023)

Domanda: appartamenti economici quartiere SS Apostoli

Offerta: da ristrutturare

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 550,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base.

Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,88	x	900,00	=	66.492,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 66.492,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 66.492,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base.

Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Busto Arsizio, osservatori del mercato immobiliare OMI, CCIAA di Varese, siti internet specializzati

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	73,88	0,00	66.492,00	66.492,00
				66.492,00 €	66.492,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
Scarso stato manutentivo dell'immobile e degli impianti	-20% -13.298,40
	13.298,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.393,60
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:	€. 49.393,60
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
Riduzione per arrotondamento:	€. 3,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.390,00

data 22/02/2023

il tecnico incaricato
CARLO CASSOL

