



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 275/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV srl

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/01/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Geom. Roberto Battistella**

CF: BTTRRT79D14B300Z

con studio in GALLARATE (VA) VIA COVETTA, 17

telefono: 0331725678

email: bbstudiotecnico@libero.it

PEC: roberto.battistella@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
275/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a GALLARATE VIA SCIARE' 9, frazione GALLARATE, quartiere SCIARE', della superficie commerciale di **108,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è collocata all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione utilizzato in precedenza come stazione ferroviaria o accessorio alla stessa, successivamente convertito all'attuale destinazione residenziale. Attualmente il fabbricato, con accesso da Via Sciarè n. 9, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e del sottopasso per accedere alla stessa, è caratterizzato da edificio pluripiano con vano scala comune interno al sedime del fabbricato, cortile esterno comune, dove sono presenti alcuni posti auto di proprietà (non delimitati), area di manovra e fabbricato accessorio con al suo interno i locali ripostiglio delle unità residenziali. Il tutto delimitato verso la pubblica via e le proprietà confinanti da idonee recinzioni murarie e metalliche. L'ingresso pedonale e carraio avvengono da Via Sciarè in corrispondenza del civico n. 9. L'unità immobiliare a destinazione residenziale ed oggetto della presente valutazione è collocata al piano secondo ed accessibile da vano scala comune (senza ascensore), ed è inoltre dotata di locali accessori quali locale ripostiglio al piano terzo/sottotetto (accessibile tramite scala comune) ed ulteriore locale accessorio adibito a ripostiglio al piano terra collocato in corpo di fabbrica separato ed adiacente a quello residenziale. Si segnala inoltre la presenza di posto auto scoperto all'interno dell'area comune esterna, attualmente non delimitato e segnalato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-3, ha un'altezza interna di ml 3.40. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3914 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, partita 1015084, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA SCIARE' n. 9, piano: Terra, secondo e terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: dell'appartamento, vano scala, altra proprietà e cortile. Del sottotetto (piano terzo), parte comune, altra proprietà e cortile. Del ripostiglio, disimpegno, altro ripostiglio, mapp. 2030 e altro ripostiglio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

**A.1** **posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3914 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, partita 1015084 , categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SCIARE` n. 9, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: cortile su tre lati e altro posto auto.



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,53 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	3,25 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.892,10
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.892,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.892,10
Data della valutazione:	23/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante la prima ispezione effettuata il 13 ottobre 2023 alla presenza del custode giudiziario, si è preso atto dell'assenza di persone all'interno dell'abitazione, che risultava di fatto chiusa. In data 24 ottobre 2023, previo autorizzazione del Giudice, si è provveduto ad accedere forzosamente all'interno dell'abitazione, dove si è potuto constatare l'assenza di persone e la presenza di alcune componenti d'arredo in alcune stanze.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia ed allegato ai fascicoli 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 28/05/2004 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 6935/4344 di repertorio, iscritta il 01/06/2004 a Milano 2 ai nn. 18242, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 240.000,00.



Importo capitale: € 80.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/08/2023 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 4969 di repertorio, trascritta il 31/08/2023 a Milano 2 ai nn. 83639, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI 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: **€. 0,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Durante le operazioni di sopralluogo e verifica, si è appurato che l'intero stabile, seppur costituito da n. 6 appartamenti, non risulta essere amministrato da nessun professionista incaricato, ma viene autogestito dagli stessi proprietari. Non è quindi stato possibile reperire le indicazioni necessarie per indicare le spese di gestione annue ed i millesimi di proprietà.

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

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile sostitutiva del Certificato Ipo-Catastale ai sensi della Legge n. 302/1998, in esenzione al bollo in quanto atto "necessario e funzionale" ad un procedimento soggetto a contributo unificato (art. 18 DPR 115/2002), redatta dal Dott. Niccolò Tiecco Notaio in Perugia ed allegato ai fascicoli di Causa.

Per una miglior comprensione dei passaggi di proprietà, si allega alla presente copia delle Visure storiche delle unità immobiliari, con l'indicazione dei soggetti e delle rispettive quote di proprietà.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA, con atto stipulato il 28/05/2004 a firma di Notaio Di Mauro Rosanna ai nn. 6934/4343 di repertorio, trascritto il 01/06/2004 a Milano 2 ai nn. 39209

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 CAD, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 28/04/1999 fino al 28/05/2004), con atto stipulato il 28/04/1999 a firma di Notaio Carrara Patrizia ai nn. 1364/453 di repertorio, trascritto il 05/05/1999 a Milano 2 ai nn. 28931



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

Per la verifica della situazione amministrativa del fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente valutazione è stata effettuata apposita ricerca delle pratiche edilizie negli appositi registri del Comune di Gallarate, cercando i riferimenti sulla base delle intestazioni storiche dell'unità immobiliare, unitamente alla Via ed al numero di mappa. In data 02/11/2023 viene formalmente richiesto l'accesso agli atti al SUE del comune di Gallarate, chiedendo le pratiche ritrovate nei registri. In data 28/11/2023 venivano fornite le pratiche richieste e durante l'analisi delle stesse, si è constatato che erano riferite ad altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato. Si è poi effettuato una ulteriore verifica presso la sala studi dell'archivio Storico di Varese, in quanto il Comune di Gallarate ha decentrato presso tale sede l'archivio delle pratiche edilizie sino alla data del 1962. In occasione di tale ricerca, si è preso atto della mancanza di pratiche edilizie riconducibili alla costruzione dell'intero edificio ed alla manutenzione delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Non avendo una base amministrativa su cui effettuare un confronto, verrà presa come "stato di fatto" la planimetria catastale di primo impianto depositata all'Agenzia del Territorio di Varese il 14/01/1998 ed allegata alla presente.

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

Nessuna informazione aggiuntiva.

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 9 / 2019 Deliberazioni di Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona Ambiti residenziali intensivi - RI (art. 28). Norme tecniche di attuazione ed indici: al presente documento sono allegati gli estratti del Piano delle Regole.. Si segnala che l'intero territorio della città di Gallarate è soggetta a vincolo paesaggistico, come da D.P.R. 31/2017

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Per la verifica della situazione amministrativa del fabbricato condominiale di cui fanno parte le unità immobiliari oggetto della presente valutazione è stata effettuata apposita ricerca delle pratiche edilizie negli appositi registri del Comune di Gallarate, cercando i riferimenti sulla base delle intestazioni storiche dell'unità immobiliare, unitamente alla Via ed al numero di mappa. In data 02/11/2023 viene formalmente richiesto l'accesso agli atti al SUE del comune di Gallarate, chiedendo le pratiche ritrovate nei registri. In data 28/11/2023 venivano fornite le pratiche richieste e durante l'analisi delle stesse, si è constatato che erano riferite ad altre unità immobiliari facenti parte del medesimo fabbricato. Si è poi effettuato una ulteriore verifica presso la sala studi dell'archivio Storico di Varese, in quanto il Comune di Gallarate ha decentrato presso tale sede l'archivio delle pratiche edilizie sino alla data del 1962. In occasione di tale ricerca, si è preso atto della mancanza di pratiche edilizie riconducibili alla costruzione dell'intero edificio ed alla manutenzione delle unità immobiliari oggetto della presente perizia.

Non avendo una base amministrativa su cui effettuare un confronto, verrà presa come "stato di fatto" la planimetria catastale di primo impianto depositata all'Agenzia del Territorio di Varese il 14/01/1998 ed allegata alla presente. Come rappresentato nella rappresentazione grafica "stato di raffronto" allegato alla presente, sono state evidenziate tutte le difformità rilevate durante il sopralluogo

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

**CRITICITÀ: MEDIA**



Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni e divisione dell'unità immobiliare originale. (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica catastale in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia, diritti di segreteria e sanzione amministrativa: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione spazi interni e divisione unità imm. (normativa di riferimento: Circolare Ag. Entrate 2e/2016)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di aggiornamento catastale secondo la circolare 2e/2016 con creazione di numero 3 nuove planimetrie

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

Costi di regolarizzazione:

- variazioni catastali e tributi necessari: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 20gg

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

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

BENI IN GALLARATE VIA SCIARE' 9, FRAZIONE GALLARATE, QUARTIERE SCIARE'

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GALLARATE VIA SCIARE' 9, frazione GALLARATE, quartiere SCIARE', della superficie commerciale di **108,53** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è collocata all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione utilizzato in precedenza come stazione ferroviaria o accessorio alla stessa, successivamente convertito all'attuale destinazione residenziale. Attualmente il fabbricato, con accesso da Via Sciarè n. 9, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e del sottopasso per accedere alla stessa, è caratterizzato da edificio pluripiano con vano scala comune interno al sedime del fabbricato, cortile esterno comune, dove sono presenti alcuni posti auto di proprietà (non delimitati), area di manovra e fabbricato accessorio con al suo interno i locali ripostiglio delle unità residenziali. Il tutto delimitato verso la pubblica via e le proprietà confinanti da idonee recinzioni murarie e metalliche. L'ingresso pedonale e carraio avvengono da Via Sciarè in corrispondenza del civico n. 9. L'unità immobiliare a destinazione residenziale ed oggetto della presente valutazione è collocata al piano secondo ed accessibile da vano scala comune (senza ascensore), ed è inoltre dotata di locali accessori quali locale ripostiglio al piano terzo/sottotetto (accessibile tramite scala comune) ed ulteriore locale accessorio adibito a ripostiglio al piano terra collocato in corpo di fabbrica



separato ed adiacente a quello residenziale. Si segnala inoltre la presenza di posto auto scoperto all'interno dell'area comune esterna, attualmente non delimitato e segnalato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-2-3, ha un'altezza interna di ml 3.40. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3914 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, partita 1015084, categoria A/4, classe 5, consistenza 5 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA SCIARE' n. 9, piano: Terra, secondo e terzo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: dell'appartamento, vano scala, altra proprietà e cortile. Del sottotetto (piano terzo), parte comune, altra proprietà e cortile. Del ripostiglio, disimpegno, altro ripostiglio, mapp. 2030 e altro ripostiglio

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 4 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1942.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Cassano Magnago, Somma Lombardo, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie	buono	
centro commerciale	buono	
scuola media inferiore	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
cinema	nella media	
campo da calcio	nella media	
musei	buono	
palestra	al di sopra della media	
parco giochi	nella media	
teatro	al di sopra della media	
verde attrezzato	nella media	

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 100 ml	buono	
aeroporto distante 15 km	ottimo	
superstrada distante 4 km	buono	
autostrada distante 2 km	ottimo	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione è collocata all'interno di un fabbricato di vecchia costruzione utilizzato in precedenza come stazione ferroviaria o accessorio alla stessa, successivamente convertito all'attuale destinazione residenziale. Attualmente il fabbricato, con accesso da Via Sciarè n. 9, nelle immediate vicinanze della stazione ferroviaria e del sottopasso per accedere alla stessa, è caratterizzato da edificio pluripiano con vano scala comune interno al sedime del fabbricato, cortile esterno comune, dove sono presenti alcuni posti auto di proprietà (non delimitati), area di manovra e fabbricato accessorio con al suo interno i locali ripostiglio delle unità residenziali. Il tutto delimitato verso la pubblica via e le proprietà confinanti da idonee recinzioni murarie e metalliche. L'ingresso pedonale e carraio avvengono da Via Sciarè in corrispondenza del civico n. 9.

L'unità immobiliare a destinazione residenziale ed oggetto della presente valutazione è collocata al piano secondo ed accessibile da vano scala comune (senza ascensore) è composta da locale ingresso/disimpegno, bagno, cucina, soggiorno e camera da letto, oltre a porzione di balcone esterno accessibile solamente da vano scala comune. L'appartamento ha una altezza interna di cm 340, controfittato a cm 285 ed è dotato di pavimentazione in piastrelle di ceramica con zoccolino il legno, bagno e cucina con rivestimento in piastrelle, porte interne a battente, serramenti esterni in legno a vetro singolo a doppia anta a battente e persiane in legno, riscaldamento autonomo (attualmente privo di generatore di calore) con caloriferi in ghisa, impianto elettrico e citofonico. Si segnalano nella cucina evidenti problematiche di infiltrazioni di acqua provenienti dal piano sottotetto, oltre ad alcuni serramenti e persiane danneggiate ed in pessimo stato di conservazione.

Il locale accessorio al piano terzo/sottotetto (accessibile tramite scala su parte comune) è caratterizzato dal classico sottotetto con copertura a falde prive di isolamento, il tutto delimitato verso le altre porzioni assegnate ad altre unità immobiliari, con materiale provvisorio e precario.

Il locale accessorio adibito a ripostiglio al piano terra collocato in corpo di fabbrica separato ed adiacente a quello residenziale è caratterizzato da unico locale con murature perimetrali in mattoni e tetto in legno ad unica falda, dotato di pavimentazione in cemento, porta tagliafuoco ed impianto elettrico. Si segnala inoltre la presenza di posto auto scoperto all'interno dell'area comune esterna, attualmente non delimitato e segnalato.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in legno	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in nessuna, il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in legno massello, gli accessori presenti sono: inferriata metallica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in controsoffitto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno realizzato in ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## Delle Strutture:

<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato. con parapetto in ferro a disegno semplice	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------------------------	---------------------


## Degli Impianti:

<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: non	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	----------	---------------------






rilevabile

*idrico*: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in interne conformità: non rilevabile al di sotto della media 

*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile al di sotto della media 

*termico*: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile. Attacchi caldaia posizionati in cucina, ma macchinario non presente in loco. mediocre 

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 AL P.2.	84,50	x	100 %	=	84,50
BALCONE	3,90	x	25 %	=	0,98
SOTTOTETTO AL P.3	81,00	x	25 %	=	20,25
RIPOSTIGLIO AL P.TERRA	14,00	x	20 %	=	2,80
<b>Totale:</b>	<b>183,40</b>				<b>108,53</b>

**ACCESSORI:**

**posto auto.**

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3914 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana GA, partita 1015084, categoria C/6, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 26,86 Euro, indirizzo catastale: VIA SCIARE` n. 9, piano: TERRA, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: cortile su tre lati e atro posto auto.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Posto Auto scoperto	13,00	x	25 %	=	3,25
<b>Totale:</b>	<b>13,00</b>				<b>3,25</b>

**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: 22/01/2024

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: In stabile signorile a pochi passi dal centro della città e comodo con la stazione

Indirizzo: Via M. Macchi

Superfici principali e secondarie: 103

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 90.000,00 pari a 873,79 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 81.000,00 pari a 786,41 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/01/2024

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: a soli 400 metri a piedi dalla Stazione Ferroviaria per i collegamenti tra Varese e Milano

Indirizzo: Via Bartolomeo Colleoni

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.112,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 80.100,00 pari a 1.001,25 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 22/01/2024

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: al primo ed ultimo piano, composto da ingresso, soggiorno, due camere da letto, cucinotto, bagno con doccia.

Indirizzo: Viale Lombardia

Superfici principali e secondarie: 91

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 934,07 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 840,66 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata valutata, oltre alla consistenza del bene stesso, l'ubicazione, la vetustà e le finiture dello stesso.

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.



## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	108,52	x	730,00	=	<b>79.219,60</b>
Valore superficie accessori:	3,25	x	730,00	=	<b>2.372,50</b>
					<b>81.592,10</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 81.592,10</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 81.592,10</b>

**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 valutazioni delle agenzie Immobiliari della zona e riferiti ad unità immobiliari analoghe alla presente. Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del 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. Si è inoltre preso in considerazione alcuni annunci immobiliari di unità immobiliari analoghe a quella oggetto di valutazione, unitamente ai valori indicati dalla banca dati delle quotazioni immobiliari dell'agenzia delle Entrate. A seguito delle verifiche effettuate e della reale consistenza dell'unità immobiliare, si è valutato di attribuire al cespite il valore minimo indicato dall'Agenzia delle Entrate, ovvero €/mq 730,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Gallarate, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori 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	108,52	3,25	81.592,10	81.592,10



81.592,10 €

81.592,10 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Nello stato attuale non è possibile effettuare una divisione dell'unità immobiliare

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.700,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 76.892,10**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: €. 76.892,10Ulteriore 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: €. 76.892,10

data 23/01/2024

il tecnico incaricato  
Geom. Roberto Battistella