



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
LEVITICUS SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT. MILTON D'AMBRA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/09/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ENRICA CALLONI

CF:CLLNRC66R49D869Q

con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33

telefono: 00393472461186

email: arch.enrica.calloni@awn.it

PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 60/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO Via XXIV Maggio 175, della superficie commerciale di **83,31** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ()
- 1/2 di piena proprietà ()

Appartamento al piano terra di due locali, bagno e cucina, con solaio/ripostiglio al piano terzo (sottotetto).

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

- foglio 2 particella 1310 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Ventiquattro Maggio 175, piano: T-3, intestato a e , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 19/04/2007 in atti dal 30/04/2007, Repertorio n. 232466 Rogante Ivaldi Riccardo
Coerenze: dell'appartamento: altra proprietà; scale comuni, cortile comune. Del solaio: altre proprietà su più lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.

box singolo, composto da locale ricavato in un basso fabbricato in corpo staccato, posto a confine con altra u.i. L'ingresso al box avviene da portone a doppio battente in ferro e vetro; la pavimentazione è in gres; copertura in pannello coibentato., sviluppa una superficie commerciale di **11,68** Mq.

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1310 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 51,90 Euro, indirizzo catastale: Via Ventiquattro Maggio 21, piano: Terra, intestato a , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 19/04/2007 in atti dal 30/04/2007, Repertorio n. 232466 Rogante Ivaldi Riccardo
Coerenze: mappale 1117, sub 11, cortile condominiale, mappale 1115

Si precisa che la superficie totale del locale box è di 14,60 mq. I valori riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (OMI) per i box si attestano tra un minimo di € 640 ad un massimo di € 700, per la zona in cui sono collocati. Si ritiene di attribuire al box il valore minimo di € 640 dato lo stato di manutenzione appena sufficiente. Al fine di giungere alla quotazione corretta del box, si applica un coefficiente correttivo per la superficie, che moltiplicata per il valore dell'appartamento, darà il reale valore del box.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	83,31 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	11,68 m²

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.704,10
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.318,89
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.318,89
Data della valutazione:	03/09/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____, con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 05/09/2020, con scadenza il 05/09/2028, registrato il 13/09/2020 a UT Gallarate ai nn. 3754 serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €2400 annuo.
Si precisa che l'importo dichiarato nel contratto d'affitto non risulta in linea con i valori di mercato per la locazione.

L'importo congruo, calcolato sulla base delle quotazioni dell'OMI, e considerando lo stato di manutenzione dell'appartamento, è di € 2900,00 annui.

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 19/04/2007 a firma di Notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 232467/13418 di repertorio, iscritta il 27/04/2007 a Milano 2 ai nn. 63942/16416, a favore di Banca Popolare di Novara Spa, contre _____, derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 223.800,00.

Importo capitale: 111.90,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/02/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Busto A. ai nn. 480 di repertorio, trascritta il 19/03/2021 a Milano 2 ai nn. 37331/25023, a favore di Leviticus SPV Srl, contro _____, derivante da Verbale di pignoramento

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:	€. 0,00

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: l'edificio è autogestito dai proprietari e non è quindi presente l'Amministratore

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

... per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/2007), con atto stipulato il 19/04/2007 a firma di Notaio Ivaldi Riccardo ai nn. 232466/13417 di repertorio, trascritto il 27/04/2007 a Milano 2 ai nn. 63941/34028

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

... per la quota di 1/3 ciascuna, in forza di atto di compravendita (dal 09/11/1991 fino al 19/04/2007), con atto stipulato il 09/11/1991 a firma di Notaio Graffeo ai nn. 45042 di repertorio, trascritto il 23/11/1991 a Milano 2 ai nn. 88905/64821

... per la quota di 1/6 per ciascuna, in forza di accettazione tacita di eredità di ... (dal 15/05/2007 fino al 19/04/2007), trascritto il 15/05/2007 a Milano 2 ai nn. 88905/64821

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE IN SANATORIA N. 82/07, intestata a ..., per lavori di sistemazione interna, rilasciata il 21/06/2007, agibilità del 16/11/2007

Nulla Osta per esecuzioni lavori edili N. 110/1963, intestata a ... per lavori di Costruzione di n.9 ripostigli, presentata il 23/11/1963 con il n. 4969/109 di protocollo, rilasciata il 04/12/1963 con il n. 11/1963 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a pratica edilizia per la costruzione dei box

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona B1 - residenziale intensiva consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici: 19.1 - INQUADRAMENTO GENERALE Questa zona ricomprende le parti del territorio interessate da edificazione prevalentemente residenziale, con indice di utilizzazione intensiva. Le aree ricomprese risultano per lo più localizzate in ambiti posti nell'area centrale attestate tra la struttura viaria autostradale e l'asse ferroviario. Dal punto di vista territoriale le aree ricomprese risultano avere un discreto grado di qualità ambientale e sono caratterizzate da insediamenti preminentemente con tipologia plurifamiliare. Le aree di pertinenza risultano, per la maggior parte dei casi, essere di consistenza modesta e si possono di conseguenza considerare consolidate. L'obiettivo dell'azzoneamento è quello di mantenere inalterata l'attuale situazione fisico morfologica, ovvero di permetterne un completamento omogeneo rispetto alla tipologia prevalente presente nella zona. 19.2 - MODALITA' DI INTERVENTO Interventi edilizi diretti previo: - Permesso di costruire (art.33 L.R.12/2005 e s.m.i.); - Denuncia di inizio attività (art.41

L.R.12/2005 e s.m.i.); · Permesso di costruire convenzionato (art.10 L.R.12/2005 e s.m.i.); · Piano Attuativo di iniziativa privata previa delimitazione dell'ambito di intervento ricomprendente le pertinenze dirette ed indirette (art.12 L.R.12/2005 e s.m.i.). All'interno del sistema residenziale in cui la zona è ricompresa vi sono delle necessità e/o criticità di ordine generale che devono essere risolte con le modalità di trasformazione delle aree, pertanto nelle modalità di intervento valgono gli obblighi specifici come puntualmente esposti nell'ALL.P.d.R.-03.2, previo permesso di costruire convenzionato. Il ricorso ai PdC convenzionati si intende necessario per risolvere ed eliminare le criticità evidenziate attraverso interventi realizzati dagli operatori principalmente sulle aree di proprietà degli stessi. 19-3 - DESTINAZIONE D'USO DELLE AREE E DEI FABBRICATI Le aree di pertinenza devono garantire al verde la massima ampiezza; non è consentita l'utilizzazione dei depositi permanenti di materiali; gli interventi di pavimentazione esterna devono in ogni caso garantire un rapporto di permeabilità pari ad almeno il 30% dell'area. La destinazione d'uso principale di zona è quella residenziale e relativi accessori; all'interno degli edifici residenziali è ammesso l'inserimento di attività considerate compatibili quali negozi di vicinato, esercizi pubblici, alberghi, uffici privati, banche; è altresì ammesso l'inserimento di attività artigianali di servizio e piccoli laboratori artigianali, la cui attività benché non classificata o classificabile nell'ambito della 1ª classe (D.M. 05/09/1994), abbia superficie complessiva (S.L.P.) non sia superiore a mq. 150; sono inoltre tassativamente escluse le attività produttive le quali, pur non rientrando tra quelle della classe 1ª del D.M. sopracitato, risultino moleste per rumori, vibrazioni, esalazioni, odori, fumi o per altre cause; sono inoltre tassativamente vietate le attività direzionali e commerciali, quali sale per lo spettacolo, sale da gioco aventi superficie maggiore a 200 mq. Le destinazioni d'uso diverse dalla principale non potranno superare il 20% della S.U. e S.n.r. residenziali come definite dal D.M. 10 maggio 1977, n.810. Le destinazioni considerate compatibili non potranno in ogni caso avere una concentrazione monofunzionale maggiore a 150 mq. di S.L.P. Le destinazioni d'uso ammesse negli edifici residenziali esistenti non devono diminuire la dotazione minima prevista dalla normativa generale vigente e dalle presenti N.T.di A. relativamente allo spazio minimo per il parcheggio (P.min). 19.4 - TIPOLOGIA EDILIZIA La tipologia edilizia dovrà essere di massima costituita da edifici plurifamiliari, in cortina continua od in serie aperta, in linea, pluripiano o a schiera. 19.5 - INDICI URBANISTICI EDILIZI I.T.O. : INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE ONNICOMPRENSIVO: 1,20 mc./mq. I.T. : INDICE DI FABBRICABILITA' TERRITORIALE: 0,40 mc./mq. I.F. : INDICE DI FABBRICABILITA' FONDARIO: 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:

CONFORMITÀ

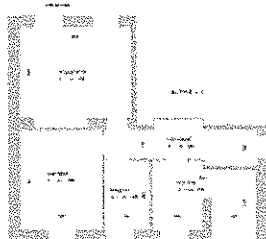
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

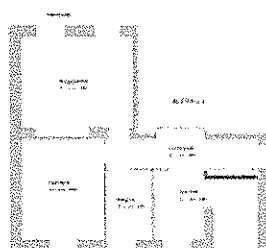
- Prestazione professionali per la predisposizione di CILA in sanatoria, compresa la sanzione

amministrativa di € 1000: € 1.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



Pianta Piano Realizzato



RILIEVO UNITÀ IMMOBILIARE
IN CAVARRA CON PREMEZZO, VIA 24 MAGGIO 175
scala 1:100



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:



Sono state rilevate le seguenti difformità: muro divisorio tra ingresso e cucina

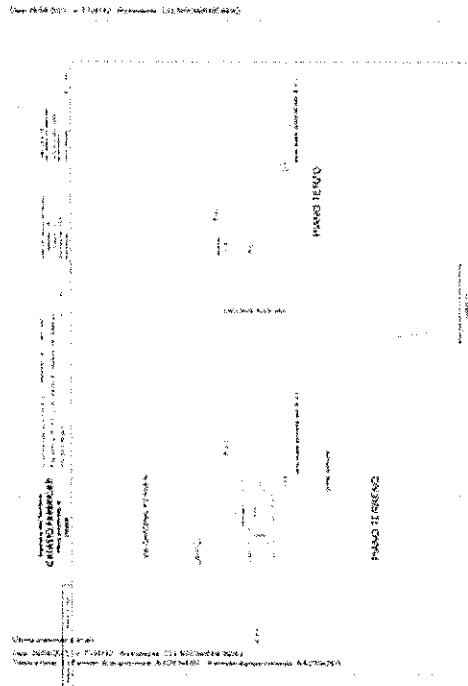
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuovo DOCFA con planimetria catastale a seguito della CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per predisposizione nuovo DOCFA compresi i diritti catastali: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CAVARIA CON PREMEZZO VIA XXIV MAGGIO 175

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CAVARIA CON PREMEZZO Via XXIV Maggio 175, della superficie commerciale di 83,31 mq per la quota di:

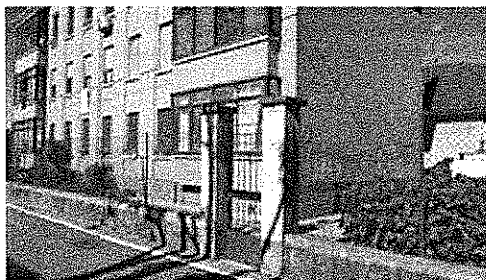
- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Appartamento al piano terra di due locali, bagno e cucina, con solaio/ripostiglio al piano terzo (sottotetto).

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

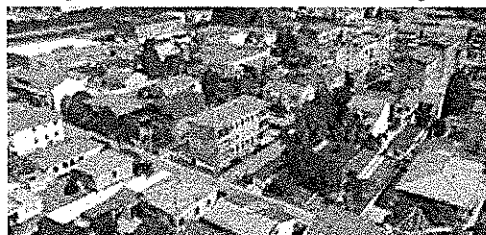
- foglio 2 particella 1310 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Ventiquattro Maggio 175, piano: T-3, intestato a e derivante da Istrumento (atto pubblico) del 19/04/2007 in atti dal 30/04/2007, Repertorio n.252466 Rogante Ivaldi Riccardo
- Coerenze: dell'appartamento: altra proprietà; scale comuni, cortile comune. Del solaio: altre proprietà su più lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1955.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



SERVIZI

municipio

5 ★★★★★

negozi al dettaglio

5 ★★★★★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 750 mt a piedi

5 ★★★★★

autostrada distante 1,5 km

5 ★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

5 ★★★★★

esposizione:

5 ★★★★★

luminosità:

5 ★★★★★

panoramicità:

5 ★★★★★

impianti tecnici:

5 ★★★★★

stato di manutenzione generale:

5 ★★★★★

servizi:

5 ★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di un appartamento posto al piano rialzato di un edificio del tipo condominio, costruito alla fine degli anni 40 con la "Legge Fanfani" (case popolari). L'accesso all'area cortilizza avviene ad un cancello carraio posto su Via XXIV Maggio, mentre l'accesso pedonale è posto sul Via Cardinal Ferrari.

L'area cortilizza risulta con pavimentazione in ghiaietto, ed è adibita anche a parcheggio auto.

L'accesso all'immobile avviene da una porta con profili metallici e vetro che immette nella scala condominiale con alzate e pedate in lastre di cementina.

Un portoncino in legno a doppio battente con serratura semplice immette nel corridoio che distribuisce tutto l'appartamento. Entrando sulla sinistra è collocato il locale cucina; a seguire si trova il bagno, dotato di lavabo, bidet, water piatto doccia e attacchi per la lavatrice. Sul fondo del corridoio, frontalmente alla porta d'ingresso, si apre la porta che conduce alla camera, mentre di fronte al bagno è posto l'ingresso del locale soggiorno, che si affaccia sulla loggia di piccole dimensioni e completamente chiusa con serramenti in alluminio e vetro.

La pavimentazione di tutti i locali è in ceramica di colore chiaro. Le porte interne sono a battente del tipo tamburato con finitura in laminato.

I serramenti esterni della camera da letto, del bagno e della cucina sono in pvc a doppio vetro, mentre i serramenti del soggiorno sono in legno verniciato e vetro singolo, con tapparelle in pvc.

L'appartamento è dotato di impianto a gas, radiatori in alluminio e impianto elettrico, oltre ad impianto citofonico e TV.

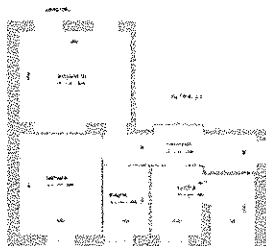
In tutti gli ambienti sono presenti evidenti ed estese macchie di muffa dovute sia a ponti termici, in corrispondenza dei serramenti e negli angoli delle pareti esposte a Nord, sia alla scarsa aerazione dei locali.

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	77,45	x	100 %	=	77,45
soffitta/ripostiglio	18,00	x	25 %	=	4,50
loggia	4,54	x	30 %	=	1,36
Totale:	99,99				83,31



PIANTA PIANO RALZATO

RILEVO UNITA' IMMOBILIARE
IN CAVARIA CON PREMZZO, VIA 24 MAGGIO 175
Scala 1:100

ALCANTARA

ACCESSORI:

box singolo, composto da locale ricavato in un basso fabbricato in corpo staccato, posto a confine con altra u.i. L'ingresso al box avviene da portone a doppio battente in ferro e vetro; la pavimentazione è in gres; copertura in pannello coibentato., sviluppa una superficie commerciale di **11,68 Mq.**

Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 1310 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 8, consistenza 15 mq, rendita 51,90 Euro, indirizzo catastale: Via Ventiquattro Maggio 21, piano: Terra, intestato a l , derivante da Istrumento (atto pubblico) del 19/04/2007 in atti dal 30/04/2007, Repertorio n.232466 Rogante Ivaldi Riccardo
Coerenze: mappale 1117, sub 11, cortile condominiale, mappale 1115

Si precisa che la superficie totale del locale box è di 14,60 mq. I valori riportati dalla Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (OMI) per i box si attestano tra un minimo di € 640 ad un massimo di € 700, per la zona in cui sono collocati. Si ritiene di attribuire al box il valore minimo di € 640 dato lo stato di manutenzione appena sufficiente. Al fine di giungere alla quotazione corretta del box, si applica un coefficiente correttivo per la superficie, che moltiplicata per il valore dell'appartamento, darà il reale valore del box.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliare - Agenzia Entrate - OMI

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Valori riferiti ad unità immobiliari in Normale stato di conservazione Provincia: VARESE Comune: CAVARIA CON PREMEZZO Fascia/zona: Periferica/V. CANTALUPA, V. MACCHIO, V. VITTORIA, V. TICINO, V. RONCHETTI, V. DE GASPERI, V. MONTELLO, V. ROSSINI. Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

borsino immobiliare (30/07/2021)

Valore minimo: 872,68

Valore massimo: 1.120,32

Note: Quotazioni riferite ad immobili in normale stato di conservazione in stabili di qualità nella media della zona. Zona V. Cantalupa, V. Macchio, V. Vittoria, V. Ticino, V. Ronchetti, V. De Gasperi, V. Montello, V. Rossini.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in mediocre stato manutentivo (cioè sono necessarie opere di manutenzione sia ordinarie che straordinarie), le finiture esterne dell'intero fabbricato sono in mediocre stato di conservazione, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 820,00.

Tale valore, inferiore a quanto ripostato dagli osservatori di mercato, tiene in considerazione: 1. le finiture dell'edificio nel suo complesso che risultano essere in uno stato mediocre di conservazione, e di qualità sottomedia; 2. del mediocre stato manutentivo dell'unità immobiliare in oggetto che presenta evidenti macchie di muffa.

E' stato eseguito un rilievo strumentale al fine di determinare la più corretta superficie commerciale dell'unità immobiliare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	83,31	x	820,00	=	68.315,84
Valore superficie accessori:	11,68	x	820,00	=	9.577,60
					77.893,44

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 77.893,44

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 77.893,44

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Cavarina con Premezzo, osservatori del mercato immobiliare OMI; siti internet quali borsinoimmobiliare.it, ed inoltre: Agenzia Entrate filiale di Gallarate

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	83,31	11,68	77.893,44	77.893,44
				77.893,44 €	77.893,44 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 7.789,34
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.400,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.704,10

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 3.385,20
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 64.318,89
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:	€. 64.318,89

data 03/09/2021

il tecnico incaricato
ENRICA CALLONI

Identificativi Catastali:

Sezione: CA
Foglio: 2
Particella: 1310
Subalterno: 1

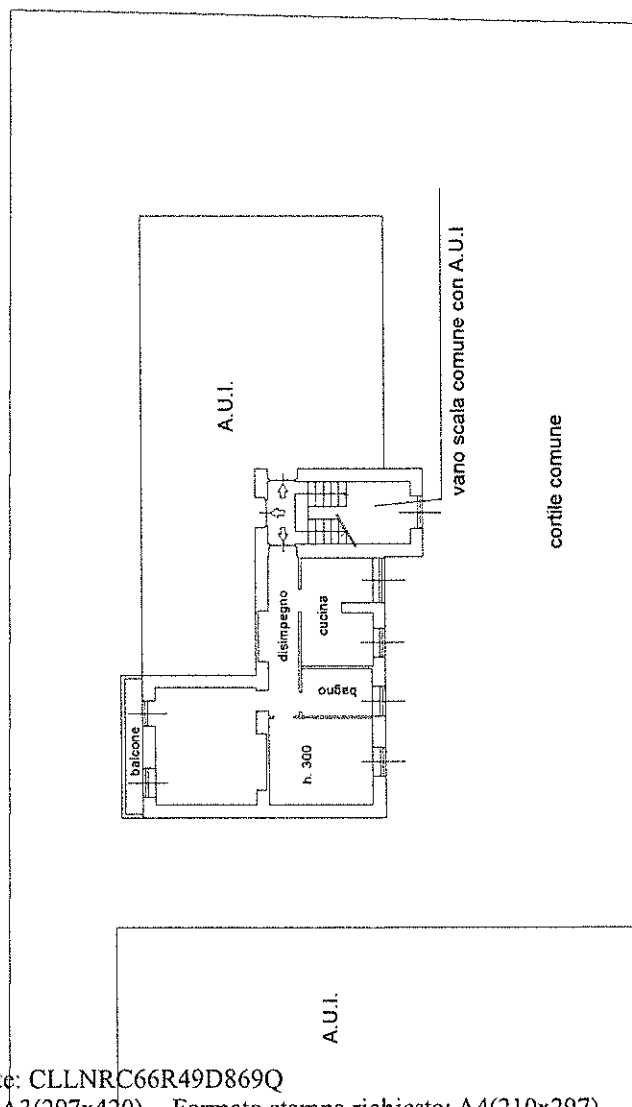
Compilata da:
Da Cubellis Amerigo
Isritto all'albo:
Architeti
Prov. Varese
N. 1359

Dichiarazione protocollo n. VA0365545 del 09/11/2007
Pianimetria di u.i.u. in Comune di Cavarica Con Premazzo
Via Xxiv Maggio civ. 175

Agenzia del Territorio
CATASTO FABBRICATI
Ufficio provinciale di
Varese

Scale 1: 200

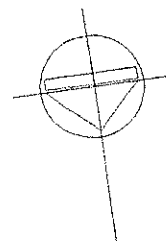
VIA CARDINAL FERRARI



VIA XXIV MAGGIO

PIANO TERZO

PIANO TERRENO



MODULO
P. 10.100 497

MINISTERO DELLE FINANZE

DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 662)

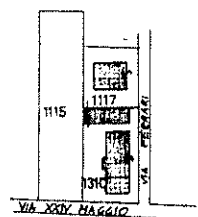
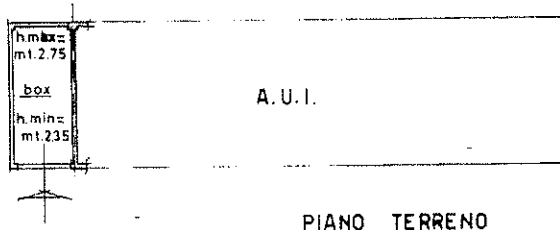
Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire
200

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di CAVARIA con PREMEZZO Via XXIV MAGGIO n. 21

Ditta vedi moduli allegati

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di VARESE

ESTRATTO DI MAPPA
CAVARIA con PREMEZZO
sez. CAVARIA - FG. 2
RAPP. 1:2000.

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA
PROT.
 PARTITA 310
 SEZIONE CAVARIA
 FOGLIO 2
 NUMERO 1310
 AREA A

 Compilata dal GEOMETRA
 (Titolo, nome e cognome del tecnico)
 MARIO LOMBARDI

 Iscritto all'Albo dei GEOMETRI
 della Provincia di VARESE

DATA

Firma: *geom. Mario Lombardi*

Ultima planimetria in atti

Data presentazione:08/05/1991 - Data: 28/04/2021 - n. T159143 - Richiedente: CLLNRC66R49D869Q

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A3(297x420) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)

