



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

322/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Massimo Terzi

CF:TRZMSM74L13B300C

con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) VIA ANDREA COSTA, 5

telefono: 3497202067

email: maxterzi@virgilio.it

PEC: massimo.terzi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
322/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GORLA MAGGIORE Via Canton Lombardo 9, della superficie commerciale di **144,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in questione è parte integrante di un sistema cortilizio del centro storico originario del Comune di Gorla Maggiore risalente ai secoli precedenti il 1900, sebbene l'immobile sia stato ristrutturato tramite un primario ampliamento probabilmente prima della metà del secolo scorso ed una ristrutturazione del piano sottotetto poco più di una decina d'anni orsono. All'immobile in oggetto si può accedere dalla Via Canton Lombardo al civico 9, tramite un portone accessibile sia pedonalmente che con automobili. La via d'accesso risulta essere particolarmente stretta e sebbene a doppio senso di marcia non consente il passaggio di due auto contemporaneamente. Una volta entrati dal portone d'accesso l'unità immobiliare che si sviluppa da piano terra a piano sottotetto è ubicata nell'angolo opposto a destra. La proprietà confina direttamente, sebbene non vi sia visione dal piano terra, sulla retrostante torre Colombera, caratteristico immobile storico recuperato e aperto al pubblico in occasione di mostre ed eventi organizzati dall'ente comunale e/o da altre associazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 265,20 Euro, indirizzo catastale: Via Canton Lombardo, 9, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/02/2021 in atti dal 23/02/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 3/2021)
Coerenze: A Nord con mappale 34, a est con Mappale 4668, a Sud con mappali 3224 e 37, a Ovest con cortile comune

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,14 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.079,21
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.025,25
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 58.025,25



trova:

Data della valutazione:

13/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 20/10/2020, con scadenza il 19/10/2024, registrato il 04/12/2020 a Busto Arsizio ai nn. 003073-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 3.600 €.

Gli occupanti l'immobile si sono resi disponibili a far accedere il C.T.U.

*** DATO OSCURATO *** Per quanto riguarda la valutazione della congruenza del canone annuale previsto nel contratto d'affitto con i valori di mercato, si rileva quanto segue:

- il contratto d'affitto prevede un canone annuale di 3.600 €;
- l'appartamento affittato ha una superficie commerciale utilizzabile (in quanto il piano sottotetto è al rustico privo di serramenti) di 121,92 mq;
- il prezzo d'affitto €/mq/mese risulta pertanto pari a:

$$(3.600,00 \text{ €} / 121,92 \text{ mq}) / 12 \text{ mesi} = 2,46 \text{ €/mq/mese}$$

- L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il primo semestre del 2023 per un'abitazione civile in stato conservativo normale situata a Gorla Maggiore (VA) nella zona "B1 - Centrale / Centro Storico - Via Roma, Via Canton Lombardo,, Via Terzaghi, Via Cavour, Via Bennati, Via per Fagnano, Via Madonna" un valore di locazione compreso tra 3,40 €/mq/mese e 5,00 €/mq/mese. Considerato lo stato conservativo mediocre (soprattutto del piano primo) e svalutando quindi del 30% gli importi previsti si otterrebbero dei valori di locazione compresi tra 2,38 €/mq/mese e 3,50 €/mq/mese;
- Il sito www.borsinoimmobiliare.it rileva al mese di febbraio 2024 per un'abitazione in stabili di seconda fascia in buono stato situata a Gorla Maggiore (VA) nella zona "Centro Storico - Via Roma, Via Canton Lombardo,, Via Terzaghi, Via Cavour, Via Bennati, Via per Fagnano, Via Madonna" un valore di locazione compreso tra 3,02 €/mq/mese e 4,03 €/mq/mese. Considerato lo stato conservativo mediocre e svalutando quindi del 30% gli importi previsti si otterrebbero dei valori di locazione compresi tra 2,11 €/mq/mese e 3,82 €/mq/mese.

Per quanto illustrato, dal momento che il prezzo di locazione €/mq/mese risulta essere ricompreso sia nei valori OMI che nei valori di mercato indicati da un operatore dello stesso, si ritiene che quanto stabilito contrattualmente sia da ritenersi congruo.

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 30/07/2014 a firma di Notaio Guerra Simona ai nn. 19909/11611 di repertorio, registrata il 05/08/2014 a Milano 6 ai nn. 22976 Serie 1T, iscritta il 06/08/2014 a Milano 2 ai nn. 76032/12995, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 227.325 €.

Importo capitale: 151.550 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'iscrizione si riferisce anche all'immobile del Lotto 2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3724 di repertorio, trascritta il 17/10/2023 a Milano 2 ai nn. 138769/96935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

La trascrizione si riferisce anche all'immobile del Lotto 2

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:

Sull'immobile del presente lotto grava un vincolo di "servitù di passaggio" per accedere ad un accessorio ubicato nel cortile retrostante l'ingresso. Infatti, con riferimento alla documentazione allegata, si evidenzia come nell'area cortilizia accessibile esclusivamente dalla cucina dell'immobile pignorato vi è una porzione del cortile stesso ed un accessorio che non risultano essere stati pignorati nella presente procedura in quanto non ricompresi nell'atto di compravendita e nel relativo atto di mutuo. Questo immobile, allo stato attuale, risulta essere ancora intestato ai precedenti proprietari che risultano essere gli attuali affittuari ed è molto probabilmente per questo motivo che la "problematica" non si è mai evidenziata, non vi si è mai posto rimedio con ulteriori atti di compravendita relativi all'accessorio piuttosto che non si è mai "ufficializzata" tramite la trascrizione di questo vincolo sulla proprietà.

Sebbene non di particolare pregio architettonico, l'immobile, essendo ubicato in centro storico, risulta essere vincolato paesaggisticamente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2014), con atto stipulato il 30/07/2014 a firma di Notaio Guerra Simona ai nn. 19908/11610 di repertorio, registrato il 05/08/2014 a Milano 6 ai nn. 22975 Serie 1T, trascritto il 06/08/2014 a Milano 2 ai nn. 76031/52971

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/1976 fino al 06/05/2005), con atto stipulato il 20/04/1976 a firma di Notaio Visentini ai nn. 98836 di repertorio, trascritto il 05/05/1976 a Milano 2 ai nn. 18916/15617

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/1976 fino al 30/07/2014), con atto stipulato il 20/04/1976 a firma di Notaio Visentini ai nn. 98836 di repertorio, trascritto il 05/05/1976 a Milano 2 ai nn. 18916/15617

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/2005 fino al 30/07/2014), con atto stipulato il 06/05/2005 a firma di Notaio Sorgato Antonio ai nn. 70078/10932 di repertorio, trascritto il 13/05/2005 a Milano 2 ai nn. 69749/36138

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condono edilizio N. **5338/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/12/1986 con il n. 5338 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**.

La richiesta di condono edilizio non è mai stata rilasciata in quanto non si è mai proceduto ad integrare la documentazione richiesta

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **70/2011**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sanatoria per rifacimento copertura e porzione di muratura perimetrale a piano sottotetto, presentata il 14/12/2011, rilasciata il 01/02/2012 con il n. 70/2011 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 26/10/2015, l'immobile ricade in zona A - Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 44 delle NTA del PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'onere di regolarizzazione edilizia è un importo "indicativo" in quanto, la determinazione esatta dello stesso può avvenire esclusivamente al momento della redazione della pratica in base al professionista scelto ed alla interlocuzione con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gorla Maggiore.

Nell'atto di pignoramento è indicato che l'immobile è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4, in realtà (a seguito di modifica d'ufficio del Catasto) il Foglio è il 7

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:



CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) dimensioni serramenti differenti; 2) dimensioni locali differenti (normativa di riferimento: P.G.T. e Regolamento Edilizio comunale e Regolamento Locale d'Igiene)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accertamento di conformità

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

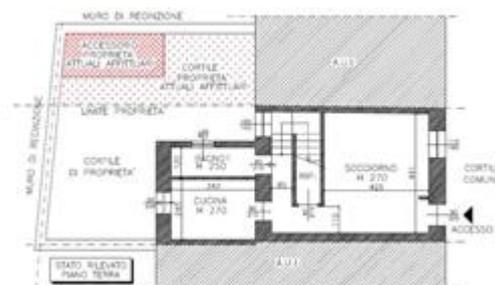
Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità: €3.000,00
- Sanzioni: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



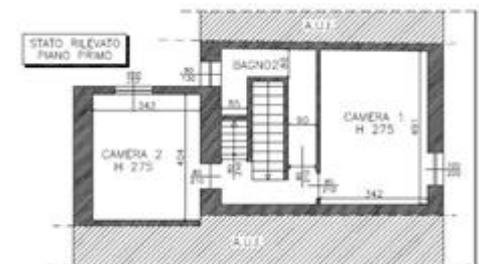
Piano terra autorizzato



Piano terra rilevato



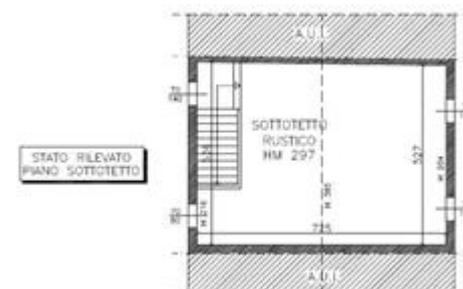
Piano primo autorizzato



Piano primo rilevato



Piano sottotetto autorizzato



Piano sottotetto rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 138/1998)

L'immobile risulta **conforme**.



Le incongruenze tra catasto e stato dei luoghi non sono tali da alterarne la rendita sicchè non vi è obbligo di modificare scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN GORLA MAGGIORE VIA CANTON LOMBARDO 9

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GORLA MAGGIORE Via Canton Lombardo 9, della superficie commerciale di **144,14** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in questione è parte integrante di un sistema cortilizio del centro storico originario del Comune di Gorla Maggiore risalente ai secoli precedenti il 1900, sebbene l'immobile sia stato ristrutturato tramite un primario ampliamento probabilmente prima della metà del secolo scorso ed una ristrutturazione del piano sottotetto poco più di una decina d'anni orsono. All'immobile in oggetto si può accedere dalla Via Canton Lombardo al civico 9, tramite un portone accessibile sia pedonalmente che con automobili. La via d'accesso risulta essere particolarmente stretta e sebbene a doppio senso di marcia non consente il passaggio di due auto contemporaneamente. Una volta entrati dal portone d'accesso l'unità immobiliare che si sviluppa da piano terra a piano sottotetto è ubicata nell'angolo opposto a destra. La proprietà confina direttamente, sebbene non vi sia visione dal piano terra, sulla retrostante torre Colombera, caratteristico immobile storico recuperato e aperto al pubblico in occasione di mostre ed eventi organizzati dall'ente comunale e/o da altre associazioni.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-2. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 265,20 Euro, indirizzo catastale: Via Canton Lombardo, 9, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/02/2021 in atti dal 23/02/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 3/2021)
Coerenze: A Nord con mappale 34, a est con Mappale 4668, a Sud con mappali 3224 e 37, a Ovest con cortile comune

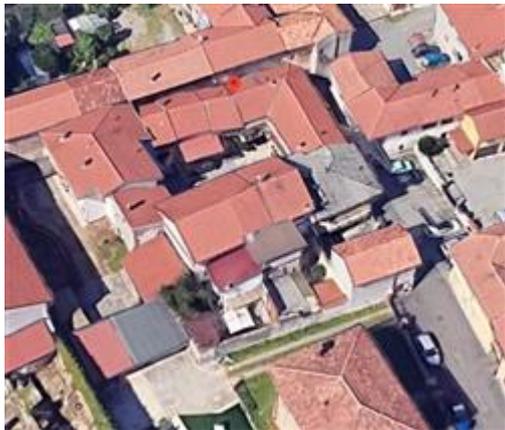
L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1850 ristrutturato nel 2010.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



Vista da area confinante con immobile pignorato

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio



farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'accesso all'appartamento avviene da cortile comune al piano terra. Una volta varcata la porta ci si trova in un locale soggiorno/pranzo di ca. 21,00 mq. Sul lato opposto all'ingresso vi è la zona disimpegno che consente l'accesso al locale cucina di ca. 8,40 mq, all'unico bagno completo in tutti i suoi accessori dell'appartamento di ridotte dimensioni pari a ca. 4,10 mq, al sottoscala utilizzato quale ripostiglio ed alla scala di accesso al piano primo. Dal locale cucina è possibile accedere ad un retrostante cortile privato in cui, sebbene non vi siano delimitazioni fisiche a distinguere le proprietà, è ubicato anche un accessorio in stato conservativo precario non oggetto della procedura e di altra proprietà. Le dimensioni del cortile di proprietà, delimitato rispetto all'esterno da muri di cinta pieni di oltre 2 metri d'altezza, sono di ca. 29,20 mq.

Saliti al piano primo tramite la scala interna, una volta giunti al piano, a sinistra sono ubicati la camera da letto principale di ca. 16,90 mq affacciandosi sul cortile comune interno e dalla quale è possibile accedere al ballatoio comune, e il secondo locale bagno, che, sebbene di superficie maggiore a quello del piano terra pari a circa 6,20 mq, risulta essere di angusta conformazione dimensionale (è sostanzialmente un lungo corridoio che "avvolge" la scala) e privo delle finiture in ceramica e degli elementi sanitari. A destra si trova invece la seconda camera da letto di ca. 13,90 mq affacciandosi sul cortiletto interno e la scala di accesso al piano sottotetto. Occorre evidenziare che oltre al bagno con finitura rustica a questo piano parte delle pavimentazioni del disimpegno risultano mancanti e vi sono segni di umidità superficiale su serramenti e murature della camera verso il cortile interno, oltre al fatto che alcuni serramenti risultano rotti e/o vetusti.

Il piano sottotetto risulta essere completamente lasciato allo stato rustico, in quanto durante l'ultimo intervento di poco più di 10 anni fa è stato rifatto il tetto e sistemate le murature perimetrali intonacate solo con lo strato di fondo. A questo piano sono completamente mancanti i serramenti, le



pavimentazioni, gli impianti e lo strato di finitura delle pareti.

CLASSE ENERGETICA:



[273,60 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. 12078-000038/14 registrata in data 21/07/2014

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
Piano terra	59,50	x	100 %	=	59,50
Piano primo	59,50	x	100 %	=	59,50
Piano sottotetto	44,44	x	50 %	=	22,22
Spazio cortilizio privato	29,20	x	10 %	=	2,92
Totale:	192,64				144,14

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere con la determinazione del valore al mq dell'abitazione occorre evidenziare che lo stato di conservazione dell'immobile è stato considerato mediocre (per cui i valori ricavabili dai prezzi di riferimento sul mercato sono stati decurtati del 30%) in quanto il piano sottotetto è attualmente ad uno stato di rustico privo di pavimentazione e di serramenti esterni, il piano primo è in parte al rustico come l'angusto locale bagno nel retroscala, in parte ha una pavimentazione parzialmente rimossa come nell'area di disimpegno ed è soggetto a fenomeni di condensa superficiale come nella camera 1, mentre il solo piano terra può essere considerato in buone condizioni di abitabilità.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il primo semestre del 2023 per un'abitazione civile in stato conservativo normale situata a Gorla Maggiore (VA) nella zona "B1-Centrale/CENTRO STORICO - V. ROMA, V. CANTON LOMBARDO, V. TERZAGHI, V. CAVOUR, V.BENNATI, V. PER FAGNANO, V. MADONNINA" un valore di vendita compreso tra 950 €/mq e 1.200 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 1.075 €/mq. Considerando il reale stato di conservazione dell'immobile che risulta essere mediocre, il prezzo medio di riferimento decurtato del 30% risulta essere pari 752,50 €/mq.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2023, quale valore per un'unità abitativa abitabile in buono stato ubicata a Gorla Maggiore una cifra compresa tra 600 e 950 €/mq, determinando un prezzo medio di vendita di 775 €/mq. Considerando il reale stato di conservazione dell'immobile che risulta essere mediocre, il prezzo medio di riferimento decurtato del 30% risulta essere pari 542,50 €/mq.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it rileva al mese di febbraio 2024 per un'abitazione in stabili di seconda fascia in buono stato situata a Gorla Maggiore (VA) nella zona "CENTRO STORICO - V. ROMA, V. CANTON LOMBARDO, V. TERZAGHI, V. CAVOUR, V.BENNATI, V. PER FAGNANO, V. MADONNINA" un prezzo medio di vendita di 918 €/mq. Considerando il reale stato



di conservazione dell'immobile che risulta essere mediocre, il prezzo medio di riferimento decurtato del 30% risulta essere pari 642,60 €/mq.

Il prezzo medio delle tre rilevazioni risulta essere pari a circa 645 €/mq, valore che si adotterà nella valutazione dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 144,14 x 645,00 = **92.970,30**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 92.970,30**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 92.970,30**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella fase preliminare di individuazione dei lotti in cui suddividere gli immobili pignorati, sebbene sia di comune uso considerare un unico lotto un appartamento ed un box di caratteristiche simili a quelli in oggetto qualora pignorati nella medesima procedura, si è ritenuto di suddividerli in due lotti distinti per i seguenti motivi:

1. attualmente l'appartamento del lotto 1 risulta essere affittato con regolare contratto registrato sicchè non è immediatamente fruibile, mentre il box del lotto 2 (sebbene parzialmente utilizzato dagli affittuari) non è oggetto del contratto d'affitto sicchè risulta immediatamente a disposizione;
2. sull'appartamento del lotto 1 vi è un vincolo di "servitù di passaggio di fatto" che potrebbe "allungare" i tempi di vendita se non compromettere l'esito positivo della stessa, per tale motivo si è ritenuto di "svincolare" la vendita del box del lotto 2 dall'esito del lotto 1;
3. il box del lotto 2 ha tutte le caratteristiche per poter essere vendibile sul mercato immobiliare della zona in quanto, oltre ad essere facilmente fruibile, è ubicato in un'area urbanistica a forte richiesta di posti auto, meglio ancora se box come quello in oggetto, in quanto le aree pubbliche vicine ne sono prive.

Il criterio di stima adottato è quello che considera il valore di mercato più probabile desunto, per quanto riguarda la superficie commerciale con destinazione d'uso residenziale, confrontando i dati di fonti attendibili quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con operatori di mercato quali il sito internet www.borsinoimmobiliare.it.

La stima del lotto in oggetto è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura e su eventuali pesi esistenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio e Milano 6, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Gorla Maggiore, agenzie: www.borsinoimmobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della CCIAA di Varese

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	144,14	0,00	92.970,30	92.970,30
				92.970,30 €	92.970,30 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
Vincolo per "servitù di passaggio"	-20%	-18.594,06
		18.594,06 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 9.297,03
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 4.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 61.079,21

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 3.053,96
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.025,25
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:	€. 58.025,25



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
322/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **box singolo** a GORLA MAGGIORE Via Canton Lombardo 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in questione è parte integrante di un sistema cortilizio del centro storico originario del Comune di Gorla Maggiore risalente ai secoli precedenti il 1900. All'immobile in oggetto si può accedere dalla Via Canton Lombardo al civico 9, tramite un portone accessibile sia pedonalmente che con automobili. La via d'accesso risulta essere particolarmente stretta e sebbene a doppio senso di marcia non consente il passaggio di due auto contemporaneamente, così come nella zona risultano particolarmente insufficienti i parcheggi pubblici. Una volta entrati dal portone d'accesso il box è ubicato sul medesimo lato del portone d'accesso a destra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 33,98 Euro, indirizzo catastale: Via Canton Lombardo, 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/02/2021 in atti dal 23/02/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDARIO (n. 3/2021)
Coerenze: A Nord con mappale 17, a est con cortile comune, a Sud con mappale 37, a Ovest con strada comunale Via Canton Lombardo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 **rustico.**

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	0,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	17,80 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 19.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.050,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 18.050,00
Data della valutazione:	13/03/2024



3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Gli occupanti/affittuari l'immobile dell'altro lotto pignorato, pur se senza titolo si sono resi disponibili a far accedere il C.T.U.

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 30/07/2014 a firma di Notaio Guerra Simona ai nn. 19909/11611 di repertorio, registrata il 05/08/2014 a Milano 6 ai nn. 22976 Serie 1T, iscritta il 06/08/2014 a Milano 2 ai nn. 76032/12995, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 227.325 €.

Importo capitale: 151.550 €.

Durata ipoteca: 25 anni.

L'iscrizione si riferisce anche all'immobile del Lotto 1

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/09/2023 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3724 di repertorio, trascritta il 17/10/2023 a Milano 2 ai nn. 138769/96935, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale pignoramento immobili.

La trascrizione si riferisce anche all'immobile del Lotto 1

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:

Sebbene non di particolare pregio architettonico, l'immobile, essendo ubicato in centro storico, risulta essere vincolato paesaggisticamente

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/07/2014), con atto stipulato il 30/07/2014 a firma di Notaio Guerra Simona ai nn. 19908/11610 di repertorio, registrato il 05/08/2014 a Milano 6 ai nn. 22975 Serie 1T, trascritto il 06/08/2014 a Milano 2 ai nn. 76031/52971

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/1976 fino al 06/05/2005), con atto stipulato il 20/04/1976 a firma di Notaio Visentini ai nn. 98836 di repertorio, trascritto il 05/05/1976 a Milano 2 ai nn. 18916/15617

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/1976 fino al 30/07/2014), con atto stipulato il 20/04/1976 a firma di Notaio Visentini ai nn. 98836 di repertorio, trascritto il 05/05/1976 a Milano 2 ai nn. 18916/15617

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 06/05/2005 fino al 30/07/2014), con atto stipulato il 06/05/2005 a firma di Notaio Sorgato Antonio ai nn. 70078/10932 di repertorio, trascritto il 13/05/2005 a Milano 2 ai nn. 69749/36138

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **14/82**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione locale rustico da adibire a garage, rilasciata il 14/04/1982 con il n. 14/82 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del Consiglio Comunale n. 49 del 26/10/2015, l'immobile ricade in zona A - Centro storico. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 44 delle NTA del PdR

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'onere di regolarizzazione edilizia è un importo "indicativo" in quanto, la determinazione esatta dello stesso può avvenire esclusivamente al momento della redazione della pratica in base al professionista scelto ed alla interlocuzione con il responsabile dell'Ufficio Tecnico del Comune di Gorla Maggiore.

Nell'atto di pignoramento è indicato che l'immobile è censito al Catasto Fabbricati al Foglio 4, in realtà (a seguito di modifica d'ufficio del Catasto) il Foglio è il 7



8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) dimensioni serramenti differenti; 2) dimensioni locali differenti (normativa di riferimento: P.G.T. e Regolamento Edilizio comunale e Regolamento Locale d'Igiene)

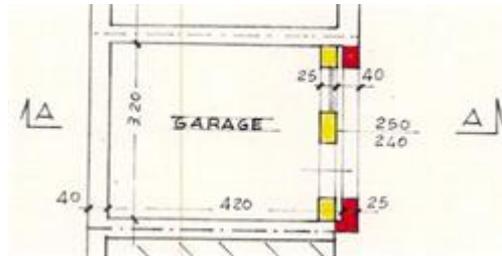
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica di accertamento di conformità

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

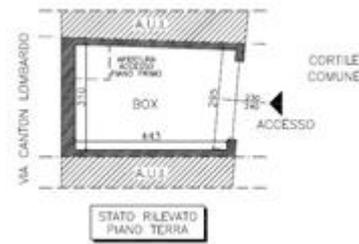
Costi di regolarizzazione:

- Pratica di accertamento di conformità: €2.000,00
- Sanzioni: €1.000,00

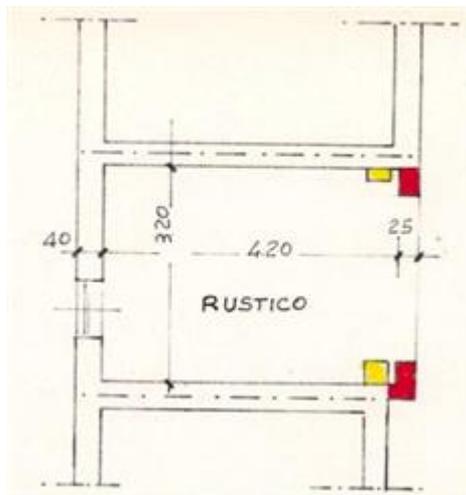
Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



Box autorizzato



Box rilevato



Rustico a piano primo autorizzato



Rustico a piano primo rilevato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: DPR 138/1998)

L'immobile risulta **conforme**.

Le incongruenze tra catasto e stato dei luoghi non sono tali da alterarne la rendita sicchè non vi è obbligo di modificare scheda catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

BENI IN GORLA MAGGIORE VIA CANTON LOMBARDO 9

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

box singolo a GORLA MAGGIORE Via Canton Lombardo 9 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile in questione è parte integrante di un sistema cortilizio del centro storico originario del Comune di Gorla Maggiore risalente ai secoli precedenti il 1900. All'immobile in oggetto si può accedere dalla Via Canton Lombardo al civico 9, tramite un portone accessibile sia pedonalmente che con automobili. La via d'accesso risulta essere particolarmente stretta e sebbene a doppio senso di marcia non consente il passaggio di due auto contemporaneamente, così come nella zona risultano particolarmente insufficienti i parcheggi pubblici. Una volta entrati dal portone d'accesso il box è ubicato sul medesimo lato del portone d'accesso a destra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 14 mq, rendita 33,98 Euro, indirizzo catastale: Via Canton Lombardo, 9, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE IDENTIFICATIVI PER ALLINEAMENTO MAPPE del 23/02/2021 in atti dal 23/02/2021 VARIAZIONE IDENTIFICATIVO PER RIORDINO FONDIARIO (n. 3/2021)

Coerenze: A Nord con mappale 17, a est con cortile comune, a Sud con mappale 37, a Ovest con strada comunale Via Canton Lombardo

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





Vista da cortile comune

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 m	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 Km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 Km	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box risulta idoneo per il rimessaggio di veicoli di medio-piccole dimensioni in quanto ha una lunghezza di circa 4,40 m ed una superficie di ca. 13,80 mq. Le finiture sono di tipo rustico in quanto



la pavimentazione è in battuto di cemento, le pareti sono solo parzialmente intonacate con lo strato di fondo e il soffitto è completamente privo di intonaco. Dal box tramite un'apertura priva di chiusura e di scala è possibile accedere al piano soprastante delle medesime dimensioni del box ed anch'esso con finiture rustiche.



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
Totale:	0,00		0,00

ACCESSORI:

rustico.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rustico	17,80	x	100 %	=	17,80
Totale:	17,80				17,80

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere con la determinazione del valore a corpo dell'immobile occorre evidenziare che sebbene lo stato di conservazione dell'immobile debba considerarsi mediocre i valori ricavabili dai prezzi di riferimento sul mercato non sono stati decurtati in quanto si ritiene che il deprezzamento dovuto allo stato di conservazione sia equiparabile all'appetibilità dei box nella zona che come più volte ribadito risulta essere piuttosto scarsa di aree di parcheggio. Inoltre si è ritenuto di valutare il rustico soprastante pari a circa la metà del valore del box stesso.

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate rileva per il primo semestre del 2023 per un box in stato conservativo normale situato a Gorla Maggiore (VA) nella zona "B1-Centrale/CENTRO STORICO - V. ROMA, V. CANTON LOMBARDO, V. TERZAGHI, V. CAVOUR, V.BENNATI, V. PER FAGNANO, V. MADONNINA" un valore di vendita compreso tra



760 €/mq e 870 €/mq. Date le dimensioni del box di ca. 18 mq si determina un valore a corpo compreso tra ca. 13.700 € e 15.700 € e di conseguenza un prezzo medio di 14.700 €.

La Camera di Commercio Industria e Artigianato Agricoltura di Varese indica, nella sua ultima rilevazione dei prezzi degli immobili 2023, quale valore per un box singolo ubicato nel comune di Gorla Maggiore una cifra compresa tra 8.000 e 11.000 €, con ciò determinando un prezzo medio di 9.500 €.

Il sito www.borsinoimmobiliare.it rileva al mese di febbraio 2024 per un box situato a Gorla Maggiore (VA) nella zona "CENTRO STORICO - V. ROMA, V. CANTON LOMBARDO, V. TERZAGHI, V. CAVOUR, V.BENNATI, V. PER FAGNANO, V. MADONNINA" un valore medio di vendita di 820 €/mq. Date le dimensioni del box di ca. 18 mq si determina un valore a corpo di ca. 14.760 €.

Delle tre rilevazioni effettuate due risultano essere molto simili tra loro (OMI e sito www.borsinoimmobiliare.it) sicchè si ritiene di considerare il valore indicato dall'Agenzia delle Entrate quale valore di riferimento per la presente valutazione pari a 14.700 €. Considerando anche il valore del rustico soprastante pari a 7.350 € si ottiene un valore totale di 22.050 €, sicchè si ritiene come valore a corpo più probabile per la vendita in esame l'importo di 22.000 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 22.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 22.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Nella fase preliminare di individuazione dei lotti in cui suddividere gli immobili pignorati, sebbene sia di comune uso considerare un unico lotto un appartamento ed un box di caratteristiche simili a quelli in oggetto qualora pignorati nella medesima procedura, si è ritenuto di suddividerli in due lotti distinti per i seguenti motivi:

1. attualmente l'appartamento del lotto 1 risulta essere affittato con regolare contratto registrato sicchè non è immediatamente fruibile, mentre il box del lotto 2 (sebbene parzialmente utilizzato dagli affittuari) non è oggetto del contratto d'affitto sicchè risulta immediatamente a disposizione;
2. sull'appartamento del lotto 1 vi è un vincolo di "servitù di passaggio di fatto" che potrebbe "allungare" i tempi di vendita se non compromettere l'esito positivo della stessa, per tale motivo si è ritenuto di "svincolare" la vendita del box del lotto 2 dall'esito del lotto 1;
3. il box del lotto 2 ha tutte le caratteristiche per poter essere vendibile sul mercato immobiliare della zona in quanto, oltre ad essere facilmente fruibile, è ubicato in un'area urbanistica a forte richiesta di posti auto, meglio ancora se box come quello in oggetto, in quanto le aree pubbliche vicine ne sono prive.

Il criterio di stima adottato è quello che considera il valore di mercato più probabile desunto, per quanto riguarda la superficie commerciale con destinazione d'uso autorimessa, confrontando i dati di fonti attendibili quali l'Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate con operatori di mercato quali il sito internet www.borsinoimmobiliare.it. Il locale rustico soprastante il box ed accessibile esclusivamente da botola interna all'autorimessa stessa è stata valutata come accessorio esclusivo del corpo principale costituito dal box.

La stima del lotto in oggetto è basata sull'analisi della tipologia dell'immobile, delle sue finiture, sullo



stato di conservazione e manutenzione, sulla presenza di servizi, sulle condizioni di possesso, su eventuali vincoli giuridici non eliminabili dalla procedura e su eventuali pesi esistenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio e Milano 6, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Gorla Maggiore, agenzie: www.borsinoimmobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e della CCIAA di Varese

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	box singolo	0,00	17,80	22.000,00	22.000,00
				22.000,00 €	22.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 19.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 950,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.050,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 18.050,00**



data 13/03/2024

il tecnico incaricato
Massimo Terzi

