



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 223/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A.

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dottoressa Elisa TOSI

CUSTODE:  
G.I.V.G. srl - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - Via Valgella n.11

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:  
**Vittoria Novello In Stanoppi**

CF: NVLVTR62R56F704R  
con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) Viale Delle Rimembranze 11  
telefono: 0331288316  
email: vittoria.novello@virgilio.it  
PEC: vittoria.novello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
223/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a SAMARATE Via Del Fabbro 66, della superficie commerciale di **120,38** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto di pignoramento è compresa in casa del tipo a corte disposta su due livelli. Una parte della costruzione è stata realizzata prima del 1942 e successivamente ampliata nel 1966. Per l'ampliamento è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 656/373.

L'accesso carraio e pedonale al mappale 3159 sub. 3, avviene da via Del Fabbro civ. 66, attraverso l'androne e la corte al mappale 3160; non risulta nessuna trascrizione relativa a tale servitù di passaggio in favore dell'immobile pignorato ma in assenza del quale sarebbe altrimenti intercluso.

La struttura dell'edificio ed i tamponamenti sono in muratura intonacata a civile tinteggiata; il tetto ha orditura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto con canali in lamiera e pluviali in pvc. I serramenti sono in legno con oscuranti del tipo a persiana sul prospetto principale (sud-est) mentre, sul lato opposto (Nord-est) sono del tipo avvolgibile in legno, portoncini in alluminio con vetro; parapetto balcone in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di m 2,90 .Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 3159 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 174,56 Euro, indirizzo catastale: via Del Fabbro, 66, piano: Terra - Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 5701; area di pertinenza esclusiva e corte comune; mappale 3163 e andito comune; corte comune e proprietà di Terzi al sub.501 Il mappale 3159 sub. 3 è graffiato al mappale 8332 sub. 1
- foglio 1 particella 3159 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 200, derivante da TIPO MAPPALE del 30/11/1987 Pratica n. VA0286817 in atti dal 24/05/2011 IST. 285400 DEL 23/05/2011 (n. 12831.1/1987)  
La superficie è espressa in metri quadrati
- foglio 1 particella 8332 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 255, derivante da TIPO MAPPALE del 30/11/1987 Pratica n. VA0286860 in atti dal 24/05/2011 (n. 12832.1/1987)  
La superficie è espressa in metri quadrati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1945 ristrutturato nel 1966.

**A.1** **rustico.**

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 8332 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, indirizzo catastale:

Via Del Fabbro, 66, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: mappale 5511 - mappale 6878 - mappale 8333 - box di proprietà al mappale 8332 sub. 1 - mappale 14798  
 Il rustico e l'area a verde di pertinenza esclusiva è graffata al mappale 3159 sub.3 dell'appartamento.

**B** **box singolo** a SAMARATE Via Del Fabbro 66 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'accesso al box avviene attraverso la corte comune e l'andito carraio al mappale 3159. Il fabbricato è insistente sul mappale 8332. Finiture: la struttura è in muratura intonacata a civile; la copertura è costituita da solaio piano in calcestruzzo con pluviale in pvc. La pavimentazione è in battuto di cemento. Serramenti in ferro e basculante in lamiera verniciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 2,25. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 8332 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via Del Fabbro, 66 - Samarate, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 07/01/2013 Pratica n. VA0001717 in atti dal 07/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 659.1/2013)  
 Coerenze: Rustico al mappale 8332 sub.1- area di pertinenza esclusiva, corte comune e area di pertinenza esclusiva al mappale 3159

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|   |                             |
|---|-----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:   | <b>120,38 m<sup>2</sup></b> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:  | <b>34,13 m<sup>2</sup></b>  |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | <b>€. 96.555,60</b>         |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | <b>€. 96.555,60</b>         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | <b>€. 96.555,60</b>         |
| Data della valutazione:   | <b>16/05/2024</b>           |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
 I Proprietari dichiarano che l'immobile è occupato anche dalla figlia e da due nipoti minori. Era inoltre presente un contratto d'affitto ( n.1073 del 25/02/2022) risolto in data 06/10/2023 come risulta da comunicazione dell'Agenzia delle Entrate rilasciata in data 19/01/2024 .

#### **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 24/05/2002 a firma di Dott. PINTO Vito notaio in Varese ai nn. 167143 di rep. di repertorio, iscritta il 04/06/2002 a Milano 2 ai nn. 15443, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 278.000,00.

Importo capitale: 139.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/05/2002 a firma di Notaio Vito Pinto ai nn. 167143 di rep. di repertorio, iscritta il 09/05/2022 a Milano 2 ai nn. 12404/63871, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione - ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario

###### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3389 di rep. di repertorio, trascritta il 07/07/2023 a Milano 2 ai nn. 95319/66851, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale pignoramento immobili

###### *4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

###### *4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

|   |                |
|---|----------------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | <b>€. 0,00</b> |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | <b>€. 0,00</b> |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | <b>€. 0,00</b> |

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

## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 24/05/2002), con atto stipulato il 24/05/2002 a firma di Dott. Vito Pinto notaio in Varese ai nn. 167142/7221 di repertorio, trascritto il 04/06/2002 a Milano 2 ai nn. 68231/39839

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 24/05/2002), con atto stipulato il 24/05/2002 a firma di Dottor Vito Pinto notaio in Varese ai nn. 167142/7221 di repertorio, trascritto il 04/06/2002 a Milano 2 ai nn. 68231/39839

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di acquisto (dal 02/11/1964 fino al 24/05/2002), con atto stipulato il 02/11/1964 a firma di Dott. Edo Franco Ferrazzi notaio in Gallarate ai nn. 23043 di rep. di repertorio, trascritto il 11/11/1964 a Milano 2 ai nn. 64531/51011

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia in sanatoria N. **656/373**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Ampliamento abitazione e costruzione box e ripostigli, presentata il 15/05/1986 con il n. prot. n. 11647 - pratica sanatoria n. 0293519402 di protocollo, rilasciata il 26/10/1989 con il n. 656/373 di protocollo.

La sanatoria comprendeva tutti gli immobili oggetto della presente relazione peritale. Al rilascio della C.E. non è stata presentata la richiesta per rilascio di agibilità.

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambiti a prevalente destinazione residenziale - NSA: Centro storico e nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Nda : Art. 32 - ART.15

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) La scala comune con il mappale 3159 - subalterno 501 (proprietà di Terzi) è stata demolita ed il relativo accesso dalla corte nonché lo sbarco sul ballatoio comuni sono stati chiusi da murature realizzando : al piano terra disimpegno e bagno mentre al piano primo un locale ripostiglio; i locali così ricavati sono accessibili sia dall'unità abitativa pignorata sia dall'unità attigua (subalterno 501) ed utilizzati promiscuamente dall'esecutato e da Terzi; 2) il tavolato del wc al piano terra è stato demolito ed è stata realizzata una scala interna; 3) demolizione di un tavolato al piano primo; 4) chiusura di una porta finestra. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabile

Questa situazione è riferita solamente a Abitazione .

Criticità alta per l'abuso indicato al punto 1): il disimpegno e bagno al piano terra ed il ripostiglio al piano primo sono comuni al subalterno 501 di proprietà di Terzi e pertanto NON SANABILI se non previa stipula di atto di divisione dell'ente comune (vano scala). In caso contrario si dovranno ripristinare il vano scala e ballatoio comuni. Non vi sono criticità per la regolarizzazione delle difformità indicate ai punti 2) 3) 4).

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione scala comune - demolizione di pareti interne - chiusura di una porta-finestra - realizzazione di scala interna

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: non quantificabile.

Criticità alta per quanto riguarda le modifiche del vano scala e ballatoio comuni.

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

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

BENI IN SAMARATE VIA DEL FABBRO 66

# APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SAMARATE Via Del Fabbro 66, della superficie commerciale di **120,38** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità oggetto di pignoramento è compresa in casa del tipo a corte disposta su due livelli. Una parte della costruzione è stata realizzata prima del 1942 e successivamente ampliata nel 1966. Per l'ampliamento è stata rilasciata Concessione Edilizia in sanatoria n. 656/373.

L'accesso carraio e pedonale al mappale 3159 sub. 3, avviene da via Del Fabbro civ. 66, attraverso l'androne e la corte al mappale 3160; non risulta nessuna trascrizione relativa a tale servitù di passaggio in favore dell'immobile pignorato ma in assenza del quale sarebbe altrimenti intercluso.

La struttura dell'edificio ed i tamponamenti sono in muratura intonacata a civile tinteggiata; il tetto ha orditura portante in legno e manto di copertura in tegole di cotto con canali in lamiera e pluviali in pvc. I serramenti sono in legno con oscuranti del tipo a persiana sul prospetto principale (sud-est) mentre, sul lato opposto (Nord-est) sono del tipo avvolgibile in legno, portoncini in alluminio con vetro; parapetto balcone in ferro.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - primo, ha un'altezza interna di m 2,90. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 3159 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 174,56 Euro, indirizzo catastale: via Del Fabbro, 66, piano: Terra - Primo, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da compravendita  
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 5701; area di pertinenza esclusiva e corte comune; mappale 3163 e andito comune; corte comune e proprietà di Terzi al sub.501

Il mappale 3159 sub. 3 è graffato al mappale 8332 sub. 1

- foglio 1 particella 3159 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 200, derivante da TIPO MAPPALE del 30/11/1987 Pratica n. VA0286817 in atti dal 24/05/2011 IST. 285400 DEL 23/05/2011 (n. 12831.1/1987)

La superficie è espressa in metri quadrati

- foglio 1 particella 8332 (catasto terreni), partita 1, qualita/classe Ente Urbano, superficie 255, derivante da TIPO MAPPALE del 30/11/1987 Pratica n. VA0286860 in atti dal 24/05/2011 (n. 12832.1/1987)

La superficie è espressa in metri quadrati

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1945 ristrutturato nel 1966.



*prospetto sud-est*



*Androne su via Del Fabbro*



*accesso da via Del Fabbro*



*prospetto sud-est*



*prospetto nord-est*



*andito comune al mappale 3159 comune con il sub.501*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevecchio, Villa Ricci sul colle del Parco di Montevecchio, Chiesa della SS Trinità.



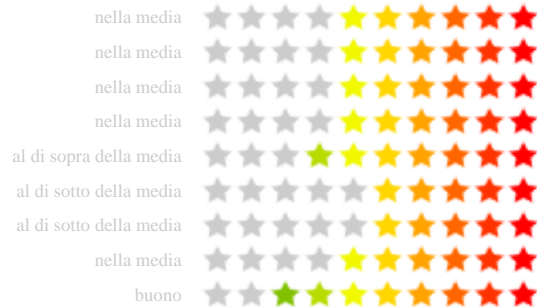
Parco dove sorge Villa Ricci



Epoca di costruzione fine 800 in stile neomedievale

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- supermercato
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- spazi verde



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in esame ha l'ingresso dalla corte, ovvero dall'andito comune con il mappale 3159 sub.501 (di Terzi) ed è composto da: soggiorno, cucina con piccola area cortilizia di pertinenza, locale ripostiglio, bagno e disimpegno al piano terra; al piano primo due ampi locali, vano ripostiglio, balcone. Pavimenti in ceramica monocottuta, porte in legno tamburato; il riscaldamento è autonomo alimentato a gas metano con elementi radianti in alluminio. L'accesso al piano primo avviene da scala, prefabbricata in legno e metallo, posizionata all'interno del vano ripostiglio al piano terra.

Il fabbricato oggetto d'esecuzione (identificato con il mappale 3159 sub. 3), si affaccia su cortile e andito comuni con i Proprietari confinanti del sub. 501.

In corpo staccato ed insistente su area a verde di pertinenza esclusiva, individuata con il mappale 8332 subalterno 1, rustico ad uso ripostiglio





*ingresso*



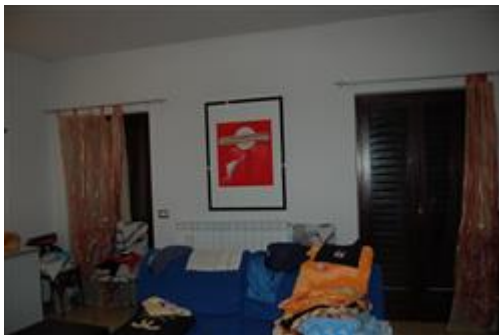
*soggiorno*



*cucina*



*ripostiglio - scala*



*camera*



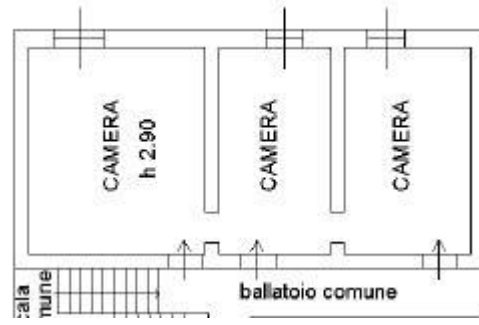
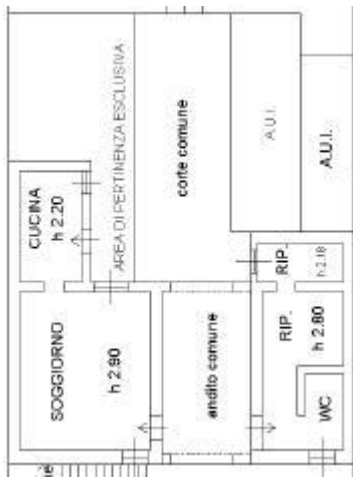
*area di pertinenza*

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| <b>descrizione</b> | <b>consistenza</b> |   | <b>indice</b> |   | <b>commerciale</b> |
|--------------------|--------------------|---|---------------|---|--------------------|
| abitazione         | 120,38             | x | 100 %         | = | 120,38             |
| <b>Totale:</b>     | <b>120,38</b>      |   |               |   | <b>120,38</b>      |





*mappale 8332 sub. 1*

**ACCESSORI:**

**rustico.**

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 8332 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, indirizzo catastale: Via Del Fabbro, 66, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: mappale 5511 - mappale 6878 - mappale 8333 - box di proprietà al mappale 8332 sub. 1 - mappale 14798  
Il rustico e l'area a verde di pertinenza esclusiva è graffata al mappale 3159 sub.3

dell'appartamento.

| descrizione               | consistenza   |   | indice |   | commerciale  |
|---------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| rustici ad uso ripostigli | 29,06         | x | 50 %   | = | 14,53        |
| area a verde              | 196,00        | x | 10 %   | = | 19,60        |
| <b>Totale:</b>            | <b>225,06</b> |   |        |   | <b>34,13</b> |



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2023

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: abitazione

Indirizzo: Via del Fabbro, 66 - Samarate

Superfici principali e secondarie: 121

Superfici accessorie: 34

Prezzo: 124.000,00 pari a 800,00 Euro/mq

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Abitazione: mq 120,38 x €/mq 800,00= € 96.304,00

Ripostigli: mq 29,06 x 50% x €/mq 800,00= € 11.624,00

Area verde: mq 196 x 10% x €/mq 800,00 = € 15.680,00

Totale al netto degli adeguamenti di valore per difformità edilizia e catastale **€ 123.608,00**

### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**123.608,00**

### DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione                               | importo    |
|---|------------|
| vetustà e difformità edilizia e catastale | -37.082,40 |

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): €. 86.525,60**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 86.525,60

BENI IN SAMARATE VIA DEL FABBRO 66

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a SAMARATE Via Del Fabbro 66 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'accesso al box avviene attraverso la corte comune e l'andito carraio al mappale 3159. Il fabbricato è insistente sul mappale 8332. Finiture: la struttura è in muratura intonacata a civile; la copertura è costituita da solaio piano in calcestruzzo con pluviale in pvc. La pavimentazione è in battuto di cemento. Serramenti in ferro e basculante in lamiera verniciata.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di m 2,25. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 8332 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria C/6, classe 5, consistenza 22 mq, rendita 40,90 Euro, indirizzo catastale: Via Del Fabbro, 66 - Samarate, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 07/01/2013 Pratica n. VA0001717 in atti dal 07/01/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 659.1/2013)

Coerenze: Rustico al mappale 8332 sub.1- area di pertinenza esclusiva, corte comune e area di pertinenza esclusiva al mappale 3159

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.



andito di accesso





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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 sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco di Montevecchio, Villa Ricci sul colle del Parco di Montevecchio, Chiesa della SS Trinità.



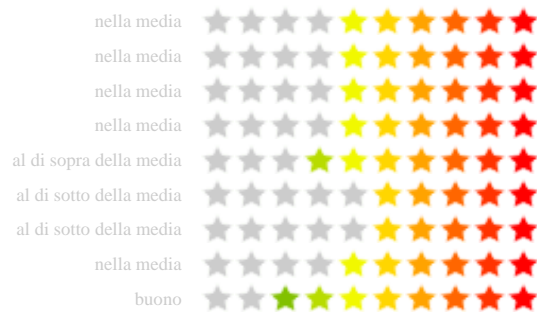
Parco dove sorge Villa Ricci



Epoca di costruzione fine 800 in stile neomedievale

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- farmacie
- supermercato
- negozi al dettaglio
- centro sportivo
- spazi verde



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:
- panoramicità:
- impianti tecnici:
- stato di manutenzione generale:
- servizi:

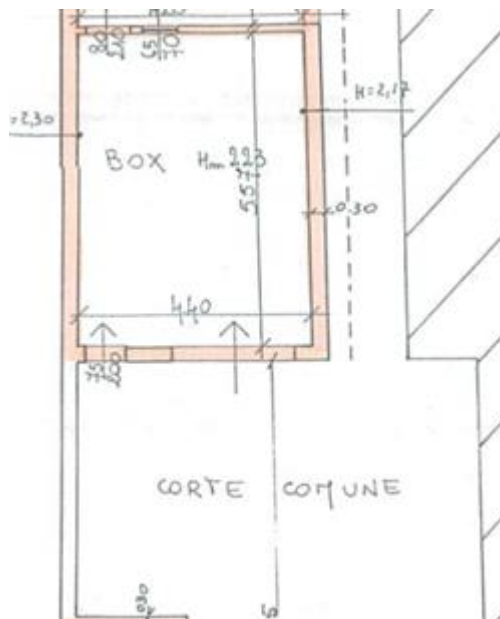


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

| descrizione    | consistenza | indice | commerciale |
|----------------|-------------|--------|-------------|
| <b>Totale:</b> | <b>0,00</b> |        | <b>0,00</b> |

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/06/2023

Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate

Descrizione: box singolo

Indirizzo: Via Del Fabbro, 66 - Samarate

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.030,00 pari a 557,22 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

mq 29,85 x 60% = mq 17,91

mq 17,91 x €/mq 560,00 = € 10.030

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.030,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.030,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.030,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione è stata eseguita a corpo: tenuto conto dei prezzi medi di mercato, per immobili in "normale stato di manutenzione", adeguati in base a vetustà - stato di manutenzione - posizione - servizi ecc. - il valore è poi stato moltiplicato per la superficie lorda di pavimento (slp) ovvero per la superficie commerciale che tiene in considerazione una percentuale delle parti comuni se influenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, ufficio tecnico di Samarate, agenzie: portale degli annunci immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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 | 120,38      | 34,13           | 86.525,60          | 86.525,60          |
| B  | box singolo  | 0,00        | 0,00            | 10.030,00          | 10.030,00          |
|    |              |             |                 | <b>96.555,60 €</b> | <b>96.555,60 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 96.555,60**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



|   |                     |
|---|---------------------|
| Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):   | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:  | <b>€. 96.555,60</b> |
| Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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): | <b>€. 0,00</b>      |
| Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:  | <b>€. 0,00</b>      |
| Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:   | <b>€. 0,00</b>      |
| <b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:   | <b>€. 96.555,60</b> |

data 16/05/2024

il tecnico incaricato  
Vittoria Novello In Stanoppi