



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

5/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Mara Poli

CF: PLOMRA64T43L682Y

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) Via E. de Amicis 18

telefono: 00390331259052

fax: 0331259052

email: mara.poli@libero.it

PEC: mara.poli@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 5/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A porzione di casa a corte di tipo lombardo a SOMMA LOMBARDO VIA NICOLA NARCISO 21, frazione COAREZZA, della superficie commerciale di **145,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Porzione di casa inserita in una tipica corte lombarda rurale, composta da appartamento al primo piano con ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno e due camere. Al piano terra - con accessi indipendenti - ampio locale cantina e piccolo ambiente lavanderia con caldaia, wc e doccia.

Con accesso dal cortile comune della corte c'è una zona recintata di proprietà con box singolo in muratura e area giardino incolta e non curata.

Tutti gli ambienti, abitativi e non, si presentano in uno stato di forte mancanza di manutenzione e necessitano di interventi piuttosto corposi di ristrutturazione. Anche il box adibito a deposito, non versa in buono stato e l'area verde è incolta e sembra abbandonata

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t,1, ha un'altezza interna di 280/300. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 5595 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA NICOLA NARCISO 21, piano: T,1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: nord e sud altra proprietà, est fronte strada via Nicola Narciso, ovest corte comune la particella 5595 è graffata con la particella 5596 sub 501 e la 5597 sub 501

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2012.

A.1 box singolo, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 6643 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, rendita 24,27 Euro, indirizzo catastale: VIA NICOLA NARCISO 21, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: GIARDINO DI PROPRIETA'

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	145,45 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 64.467,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 64.467,60
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ . 64.467,60



Data della valutazione:

28/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

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 21/06/2012 a firma di notaio C. Candore ai nn. rep 37937/31260 di repertorio, registrata il 25/06/2012 ai nn. RG 64406 RP10920, a favore di Veneto Banca s.c.p.a., contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 153.000,00.

Importo capitale: 85.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/12/2022 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO A. ai nn. REP 7199 di repertorio, trascritta il 13/01/2023 ai nn. RG 4372 RP 2765, a favore di ORGANA S.P.V. , contro [REDACTED], derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di COMPRAVENDITA (dal 21/06/2012), con atto stipulato il 21/06/2012 a firma di NOTAIO C. CANDORE ai nn. REP 37936 di repertorio, registrato il



22/06/2012 a MILANO 2 ai nn. 43701.1/2012

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

██████████ ██████████ per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE (dal 09/10/1994 fino al 21/06/2012), registrato il 09/10/1994 a GALALRATE ai nn. VOLUME 864 N 41, trascritto il 07/12/1994 ai nn. 18779.1/1994

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

EDILIZIA LIBERA N. **91/2012**, intestata a ██████████ ██████████, per lavori di DIVISIONE UNITA' ABITATIVA IN DUE SENZA OPERE EDILI, presentata il 19/06/2012, rilasciata il 20/06/2012

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona NAF NUCLEI DI ANTICA FORMAZIONE - COAREZZA A2. Norme tecniche di attuazione ed indici: La densità fondiaria If, il rapporto di copertura Rc, l'altezza H e la volumetria V degli edifici non possono essere aumentati, né diminuite le distanze tra i fabbricati e/o tra questi e i confini dei fondi o le strade. Come riferimento si assumono i valori esistenti alla data di adozione del Piano, escludendo dal calcolo le superfetazioni più evidenti. Se le opere ammesse comportano un aumento della volumetria esistente alla data di adozione del Piano, si richiede la preventiva formazione e approvazione di un piano esecutivo. Le volumetrie edilizie V si calcolano moltiplicando le superfici lorde di piano S_{lp} per le altezze effettive di ciascun piano, assumendo comunque come altezza minima quella virtuale H_v di m 3,00. Per la definizione dei suddetti parametri si rimanda all'ART. 2.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scrivente evidenzia una situazione singolare: la proprietaria quando ha mostrato il terreno di forma trapezoidale su cui insistono i due box, ha aperto il cancello lungo la recinzione con la chiave in suo possesso dal giorno dell'acquisto del bene. La mappa catastale però riporta tale terreno non come unico mappale ma diviso in due. Nel visionare l'atto notarile della compravendita si rileva come la proprietà a capo di ██████████ ██████████ sia di una parte del terreno, evidenziato con il mappale 6643, su cui insiste il box in muratura, regolarmente censito. La parte del terreno invece, contraddistinta con il mappale 17096, non viene citata nell'atto di compravendita. Su questa parte di terreno è collocato il box in lamiera che non risulta censito catastalmente. La scrivente ha approfondito la situazione interfacciandosi con il notaio che ha redatto l'atto di acquisto il quale ha confermato che il mappale 1706 non risulta di proprietà dell'esecutata ma addirittura è entrato in successione nel 2016 ad una persona estranea all'esecutata.

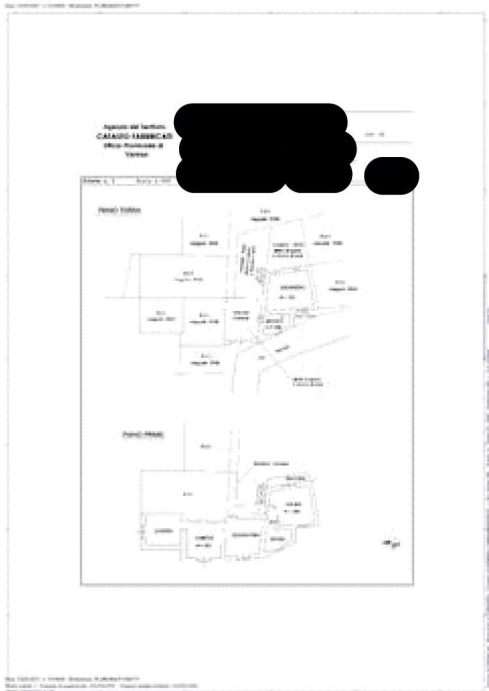
Poichè la proprietà del mappale 17096 non risulta in capo all'esecutata, la scrivente non valuta la sua metratura nel computo del valore commerciale del bene, e tantomeno il box in lamiera, nonostante la proprietaria ne faccia uso.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

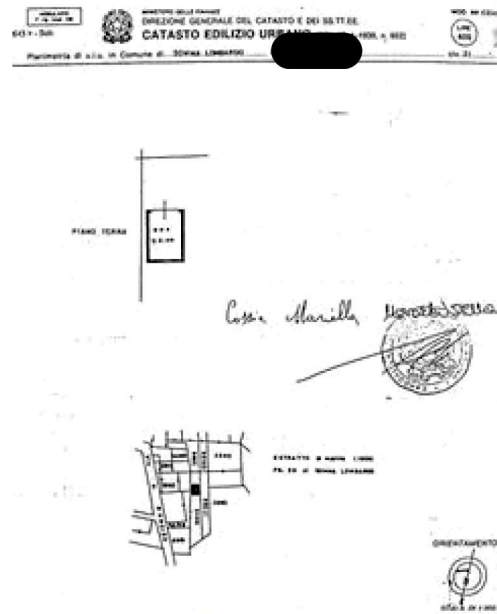
(normativa di riferimento: PGR, REGOLAMENTO EDILIZIO, REGOLAMENTO DI IGIENE)

L'immobile risulta **conforme**.





piantina appartamento e accessori



box in muratura

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA NICOLA NARCISO 21, FRAZIONE COAREZZA
PORZIONE DI CASA A CORTE DI TIPO LOMBARDO
DI CUI AL PUNTO A

porzione di casa a corte di tipo lombardo a SOMMA LOMBARDO VIA NICOLA NARCISO 21, frazione COAREZZA, della superficie commerciale di **145,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Porzione di casa inserita in una tipica corte lombarda rurale, composta da appartamento al primo piano con ingresso, cucina abitabile, soggiorno, bagno e due camere. Al piano terra - con accessi indipendenti - ampio locale cantina e piccolo ambiente lavanderia con caldaia, wc e doccia.

Con accesso dal cortile comune della corte c'è una zona recintata di proprietà con box singolo in muratura e area giardino incolta e non curata.

Tutti gli ambienti, abitativi e non, si presentano in uno stato di forte mancanza di manutenzione e



necessitano di interventi piuttosto corposi di ristrutturazione. Anche il box adibito a deposito, non versa in buono stato e l'area verde è incolta e sembra abbandonata

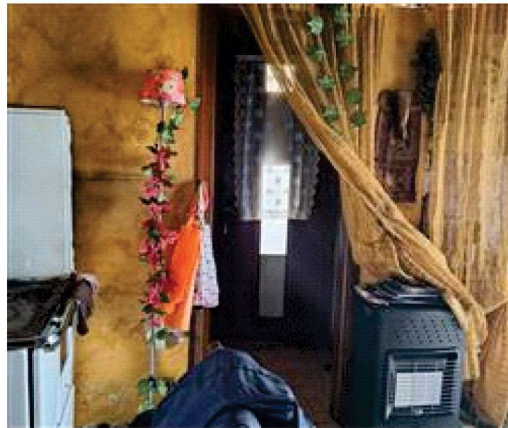
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t,1, ha un'altezza interna di 280/300. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 5595 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/3, classe 2, consistenza 6 vani, rendita 387,34 Euro, indirizzo catastale: VIA NICOLA NARCISO 21, piano: T,1, intestato a [REDACTED]
Coerenze: nord e sud altra proprietà, est fronte strada via Nicola Narciso, ovest corte comune la particella 5595 è graffata con la particella 5596 sub 501 e la 5597 sub 501

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2012.



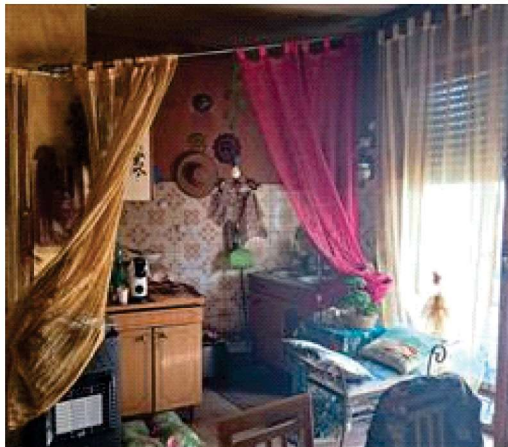
prospetto fronte strada 1



ingresso visto dalla cucina



zona pranzo



zona cottura





prospetto interno alla corte con scala di accesso all'appartamento 1°p, e porta taverna p.t.



bagno

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono GALLARATE, VERGIATE, SESTO CALENDE). 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: BRUGHIERA E PARCO DEL TICINO .

SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 13.5 KM	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 21 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 6.8 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 2 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di casa inserita nella classica corte lombarda, con accesso tramite portone ad un ampio spazio intorno al quale vi sono gli edifici. L'unità abitativa in oggetto è posta al primo piano e si raggiunge tramite scala interna alla corte, esterna all'edificio. La porta di ingresso è su un ballatoio che serve per due unità abitative distinte.

L'ingresso all'appartamento è molto piccolo, non ha luce diretta e distribuisce alla cucina, al bagno e al soggiorno. La cucina è un ampio locale, con balcone e con affacci sia lungo la via che all'interno della corte. Il bagno è piuttosto piccolo, allestito con doccia, wc, bidet e lavabo, ha l'affaccio verso la strada. Il soggiorno è ampio e si affaccia sia sulla corte sia lungo la strada; direttamente dal soggiorno si accede alla camera matrimoniale anch'essa ampia con affaccio solo verso la strada e, direttamente dalla camera da letto, si arriva all'altra camera, un po' più piccola con affaccio nella parte terminale dell'edificio, non sulla strada.

Per quanto riguarda lo stato in cui versano i locali, nonostante la struttura dell'edificio sia gradevole e piena di potenzialità, c'è da rilevare come risultino non curati, molto sporchi ma soprattutto afflitti da forti problemi di umidità e muffa, sui soffitti e sulle pareti. In molti punti l'intonaco sui soffitti è scrostato. I serramenti sono molto malandati, in legno con vetro singolo e tapparelle; in bagno il serramento è in ferro tutto arrugginito, con vetro singolo.

Lo stato dei locali con muri e soffitti molto sporchi e pieni di muffa, è dato anche dal fatto che l'impianto di riscaldamento non è funzionante e l'unica fonte di calore è la stufa a legna, che crea sbalzi di calore notevoli, legata alla sua accensione.

le dimensioni dei locali sono: camera piccola mq 14,28 camera grande mq 16,85 soggiorno mq 18,06 bagno mq 6,12 cucina mq 19,50

Al piano terra, con accesso sul passaggio di ingresso alla corte, c'è un locale - con altezza abitabile - dove è collocata la caldaia. E' stato allestito con lavatrice e vasca per lavare e, separatamente posti in un piccolo locale chiuso con porta, doccia e wc. Lo stato di questi ambienti è molto degradato, con muri scrostati, umidi e molta muffa. Il serramento, con vetro singolo, è in ferro tutto arrugginito.

Sempre al piano terra con accesso dalla corte c'è un ampio locale cantina. L'altezza non lo rende abitabile ma è allestito come taverna: le pareti sono rifinite con intonaco stollato e il soffitto è in mattoni a vista e il pavimento piastrellato. Dalla corte si accede ad un'area di proprietà adibita a giardino - incolto e non curato - con un box in muratura singolo. (nonostante la chiave della recinzione in mano alla proprietaria consente l'accesso ad un'ampia area giardino con due box, dagli atti si evidenzia come la proprietà in capo all'esecutata sia solo di una metà circa di tale giardino, quella su cui insiste il box in muratura. La parte con il box in lamiera risulta di un'altro proprietario)

Delle Componenti Edilizie:

<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ante a battente e fissi realizzati in legno	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno, angolo cottura realizzato in piastrelle in ceramica	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in intonaco	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: non rilevata



idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in
comunale conformità: non rilevata



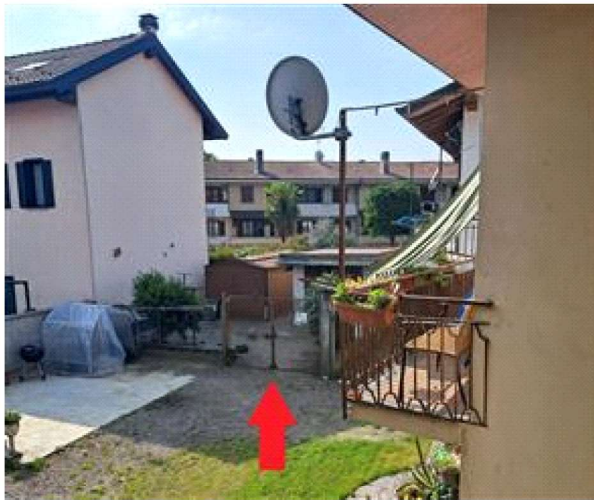
fognatura: la reti di smaltimento è realizzata in
comunale conformità: non rilevabile



bagno



camera da letto



cancello di ingresso al giardino privato ed al box di proprietà

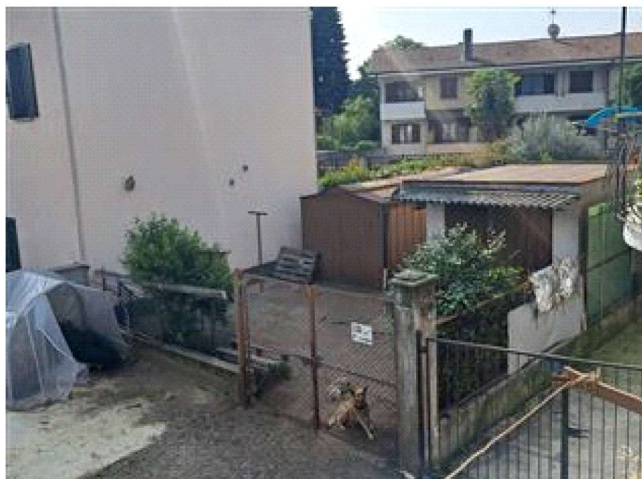


cantina/ taverna piano terra





lavanderia/bagno piano terra



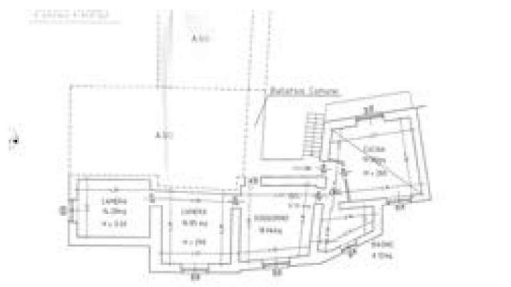
box e area privata

CONSISTENZA:

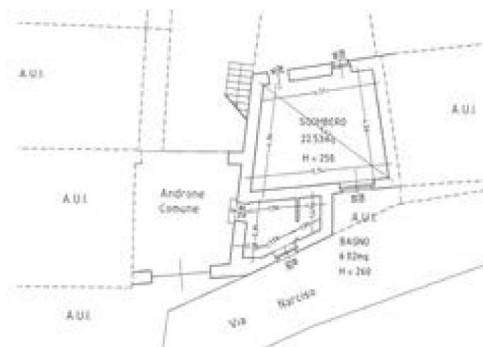
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
appartamento	107,69	x	100 %	=	107,69
balcone	5,00	x	35 %	=	1,75
lavanderia/wc	10,26	x	100 %	=	10,26
cantina	32,48	x	20 %	=	6,50
giardino	25,00	x	15 %	=	3,75
giardino	85,00	x	10 %	=	8,50
box singolo	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	279,43				145,45

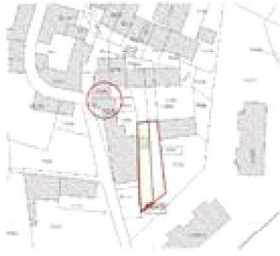


piantina appartamento al primo piano



piantina cantina /taverna e bagno piano terra





*mappa catastale con evidenziate le proprietà
e le particelle terreni*



area verde sul retro del box

ACCESSORI:

box singolo, composto da unico vano.

Identificazione catastale:

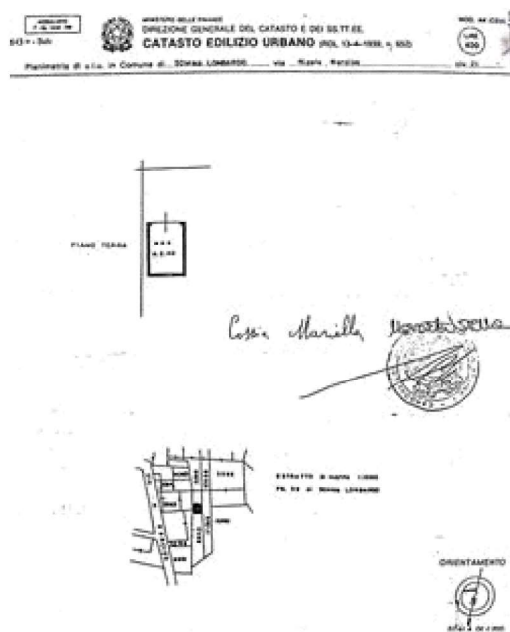
- foglio 11 particella 6643 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 4, consistenza 10 mq, rendita 24,27 Euro, indirizzo catastale: VIA NICOLA NARCISO 21, piano: T, intestato a [REDACTED]
Coerenze: GIARDINO DI PROPRIETA'

descrizione	consistenza		indice		commerciale
BOX SINGOLO	14,00	x	50 %	=	7,00
Totale:	14,00				7,00





BOX IN MURATURA



piantina catastale box

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/06/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 66/2022



Descrizione: Appartamento ad uso abitazione di mq 45,72, posto al piano 1, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone oltre ripostiglio al piano terra (sottoscala) , 1

Indirizzo: via Nicola Narciso, 7 Somma Lombardo, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 38.860,30 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 51.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/05/2023

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 108/2021

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 95,00 mq. Unità abitativa posta in corte costituita da ingresso diretto in un ampio soggiorno, cucina e bagno al piano terra, cameretta e camera matrimoniale al piano primo con scala interna di collegamento tra i due piani e con accesso dal ballatoio comune. Cantina a piano interrato, accessibile da scala esterna posta su annessa porzione di area nuda in proprietà esclusiva. Ripostiglio su due piani (attualmente allestito a laboratorio) posto in corpo staccato, sul fondo della corte, composto da un locale al piano terreno ed un locale sovrastante provvisto di balcone. Al fabbricato è annessa area nuda in proprietà esclusiva. , 1

Indirizzo: Somma Lombardo (VA) Piazza S. Sebastiano, 3 - Fraz. Coarezza - Lombardia Somma Lombardo, Varese

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 69.580,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.499,97 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 115.00 m

Numero Tentativi: 5

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

AGENZIA DELLE ENTRATE (14/07/2023)

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 850,00

CAMERA DI COMMERCIO DI VARESE (14/07/2023)

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In questo periodo il mercato immobiliare è molto fluido ed è indubbio che ci sia una forte ripresa. Ovviamente le caratteristiche del bene e il contesto in cui è collocato influenzano notevolmente la sua valutazione: una frazione di Somma Lombardo molto vicino al fiume Ticino, in un'area verde e tranquilla. Purtroppo lontana dai servizi e anche poco collegata in termini di trasporto pubblico. Quindi l'immobile in oggetto resta appetibile per pochi, sicuramente automuniti. Potrebbe essere estremamente interessante se adibito a casa vacanza, poichè il settore turistico è in forte crescita nella zona.



In ogni caso la scrivente ritiene adeguata la valutazione di euro 600/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	145,45	x	600,00	=	87.267,60
Valore superficie accessori:	7,00	x	600,00	=	4.200,00
					91.467,60

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
risanamento ambienti e ripristino finiture	-15.000,00
nuovi serramenti	-12.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 64.467,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 64.467,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato per la determinazione del valore di mercato più probabile è quello della stima sintetico-comparativa.

La scrivente ha tenuto conto dello stato di ripresa del mercato immobiliare ma anche delle criticità sempre presenti, in termini di ripresa economica ed investimenti.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di VARESE, conservatoria dei registri immobiliari di VARESE, ufficio tecnico di SOMMA LOMBARDO, agenzie: SOMMA LOMBARDO, GALLARATE, osservatori del mercato immobiliare 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
	porzione di casa a corte				



A	di tipo lombardo	145,45	7,00	64.467,60	64.467,60
				64.467,60 €	64.467,60 €

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: **€. 64.467,60**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.467,60**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 64.467,60**

data 28/07/2023

il tecnico incaricato
Mara Poli

