



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

280/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Nicolò GRIMAUDDO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/02/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Michele Ceriani

CF:CRNMHL61P03F205B
con studio in UBOLDO (VA) VIA IV NOVEMBRE 53
telefono: 00390296780721
fax: 0296780721
email: stceriani@libero.it
PEC: michele.ceriani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
280/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA PADOVA 35, della superficie commerciale di **64,70** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un fabbricato residenziale edificato nel 1963. L'edificio esternamente è caratterizzato da facciata verniciata su intonaco a rustico, persiane di legno, davanzali in serizzo, tetto in legno, lattoneria in rame e pluviali in pvc.

L'accesso all'abitazione posta al piano terra, avviene dalla via pubblica a carreggiata stretta e priva di parcheggi; antistante l'abitazione c'è un'area di esclusiva proprietà, delimitata da fioriere di cemento, pavimentata con porfido a cubetti e marciapiede in beola a spacco.

L'unità immobiliare ha di pertinenza un'autorimessa posta a piano terra in corpo staccato, ubicata nella corte comune, pavimentata in autobloccanti. L'accesso alla corte comune avviene da cancello carraio comune di ferro elettrificato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.10 m appartamento; 2.50 m box. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2287 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via Padova n. 39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord altra unità immobiliare; a Est area esterna esclusiva e Via Padova; a Sud e Ovest corte comune
- foglio 2 particella 2287 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: Via Padova n. 39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord box di altra proprietà; a Est corte comune; a Sud box di altra proprietà; a Ovest altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	64,70 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 67.470,00

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.723,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 60.723,00
Data della valutazione:	19/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

In data 12.12.2023 è stato effettuato il primo sopralluogo: l'immobile oggetto di procedura è risultato chiuso e non accessibile (nessuno presente). Da informazioni assunte in loco il cespite oggetto di perizia potrebbe essere occupato da terze persone saltuariamente (il nominativo sul citofono risulta essere diverso da quello degli esecutati).

In data 18.01.2024 è stato effettuato il secondo sopralluogo, accedendo forzatamente nell'immobile, lo stesso è risultato libero da persone.

Attualmente non risulta nessun contratto di locazione a nome dei

[REDACTED] e [REDACTED]

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**, stipulata il 15/11/2006 a firma di Notaio SCORDO Letterio ai nn. 3277/2591 di repertorio, iscritta il 28/11/2006 a Milano 2 ai nn. 183584/46062, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 220.000,00.

Importo capitale: 110.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/02/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 168 di repertorio, trascritta il 30/03/2023 a Milano 2 ai nn. 42815/29477, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

pignoramento, stipulata il 12/10/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5290 di repertorio, trascritta il 08/11/2023 a Milano 2 ai nn. 150755/105353, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

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:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 15/11/2006), con atto stipulato il 15/11/2006 a firma di Notaio SCORDO Letterio ai nn. 3276/2590 di repertorio, trascritto il 28/11/2006 a Milano 2 ai nn. 183583/95357

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 (dal 15/11/2006), con atto stipulato il 15/11/2006 a firma di Notaio SCORDO Letterio ai nn. 3276/2590 di repertorio, trascritto il 28/11/2006 a Milano 2 ai nn. 183583/95357

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 22/06/1962 fino al 15/11/2006), con atto stipulato il 22/06/1962 a firma di Notaio Edofranco FERRARZZI ai nn. 10601 di repertorio, trascritto il 14/07/1962 a Milano 3 ai nn. 37374/30160

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Le verifiche sono state effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Oggiona con Santo Stefano (Varese), con ricerche nei registri cartacei onde individuare, per quanto possibile, le pratiche edilizie inoltrate negli anni riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

Nell'atto di compravendita del 15.11.2006 il Notaio ha indicato solamente il Nulla Osta del 1963.

Nei registri cartacei sono state trovate altre pratiche edilizie, oltre a quella del 1963, riguardanti solamente l'immobile a destinazione residenziale-commerciale; nulla è stato trovato in merito l'autorimessa.

Visionando le pratiche edilizie limitrofe agli immobili oggetto di perizia, viene indicata la sagoma dei box, ma una pratica per la loro costruzione non c'è.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta di costruzione **N. P.E. 30/63**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di

costruzione casa di abitazione e negozi, rilasciata il 18/06/1963

Permesso di abitabilità-agibilità **N. P.E. 30/1963 Agibilità**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abitabilità per casa di abitazione n. 16 locali e vani, meno due negozi non ancora ultimati, rilasciata il 30/12/1963

Permesso di abitabilità-agibilità **N. P.E. 30/1964 Agibilità**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di abitabilità negozi, rilasciata il 20/10/1964

Concessione edilizia in sanatoria **N. Condono 143/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 14/10/1999

Abitabilità **N. Abitabilità P.E. 143/85**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , agibilità del 14/10/1999

Concessione Edilizia **N. P.E. 73/90**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifica di aperture esterne e di tavolati interni al piano terreno, rilasciata il 19/01/1991

Concessione edilizia **N. P.E. 73/90 variante**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante alla C.E. 37/90, presentata il 23/01/1991.

Non è stato trovato esito se andata a buon fine

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le verifiche sono state effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Oggiona con Santo Stefano, con ricerche nei registri onde individuare, per quanto possibile, le pratiche edilizie inoltrate negli anni riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo, in termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti; manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non c'è traccia di pratiche edilizie che autorizzano la costruzione delle autorimesse. Istanze edilizie presentate per gli immobili limitrofi (Nulla Osta del 1969 e del 1979), identificano la sagoma del fabbricato, ma una pratica e/o un condono che ne autorizza la costruzione non è stato trovato. L'abitazione è stata edificata ante 1967, sull'atto di compravendita del 2006 il Notaio nelle "dichiarazioni urbanistiche" non cita l'autorimessa. Non si ha la certezza della legittimità del manufatto. Perplessità sorgono anche in merito l'altezza del manufatto

c la distanza tra altri fabbricati.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Eventuale Permesso di Costruire in sanatoria, previa convenzione col vicino confinante.

L'immobile risulta .

Questa situazione è riferita solamente a autorimessa

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: ripostiglio non presente, il tavolato che lo delimitava è stato demolito per ampliare il soggiorno; il disimpegno e il bagno hanno dimensioni ridotte rispetto a quello raffigurato; la porta della cucina risulta spostata.

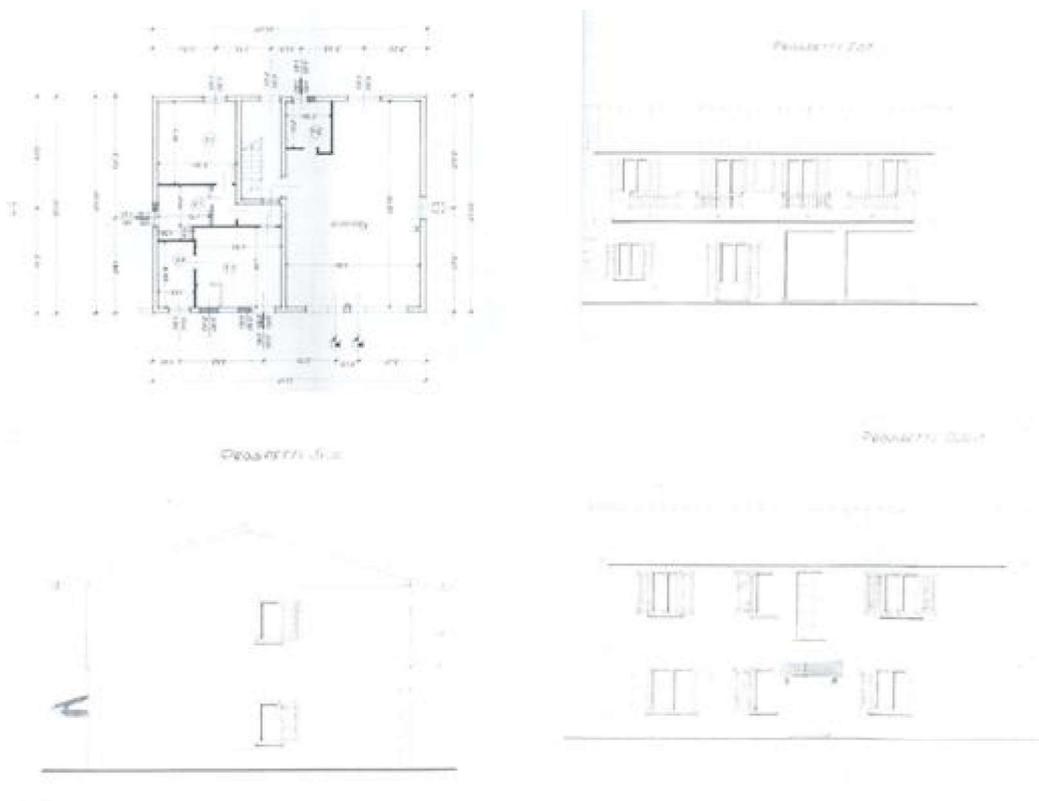
Le difformità sono regolarizzabili mediante: ripristino dei tavolati come da pratica edilizia autorizzata. Non è possibile sanare la distribuzione del soggiorno, in quanto non sono verificati i rapporti areoilluminanti

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino tavolati come autorizzati: €3.000,00

Questa situazione è riferita solamente a abitazione





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: ripostiglio non presente, il tavolato che lo delimitava è stato demolito per ampliare il soggiorno; la nicchia nel soggiorno a confine col bagno non è presente; il disimpegno ha dimensioni ridotte rispetto a quello rappresentato; la porta della cucina è spostata verso l'apertura finestrata. L'altezza del box risulta essere di 2.50 m contrariamente a quanto indicato in planimetria

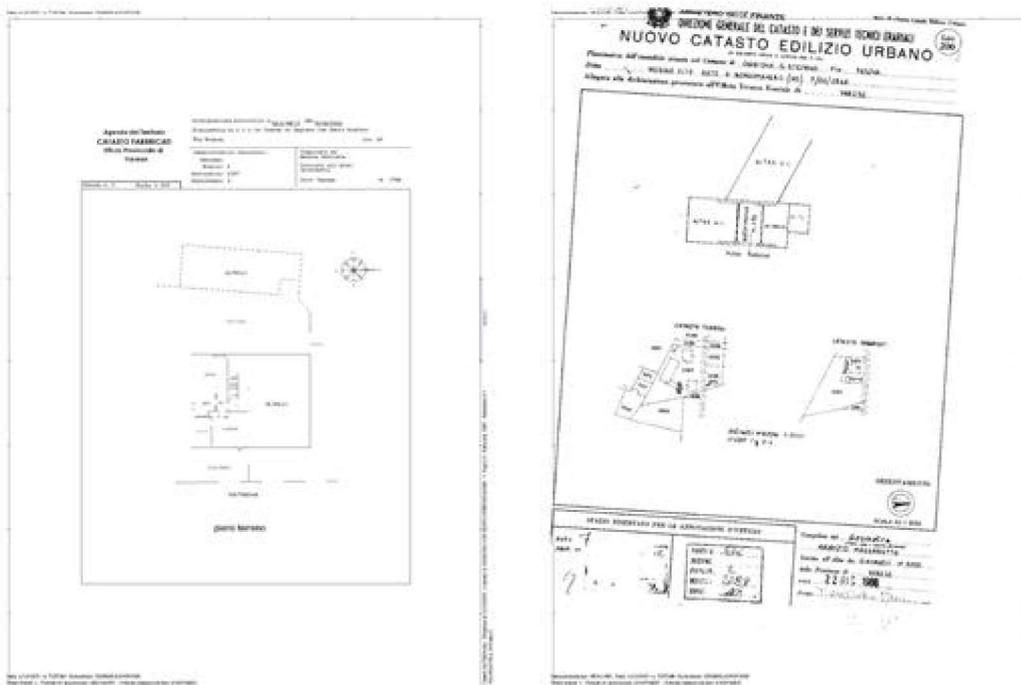
Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuova scheda catastale. Non si è proceduto alla redazione della nuova planimetria, in quanto la demolizione del tavolato del ripostiglio ha aumentato la superficie del soggiorno, i rapporti areoilluminati non sono più garantiti. Occorre ripristinare i tavolati interni come sono stati autorizzati.

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

Costi di regolarizzazione:

- nuove schede catastale: €.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA PADOVA 35

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a OGGIONA CON SANTO STEFANO VIA PADOVA 35, della superficie commerciale di **64,70** mq per la quota di:

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

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un fabbricato residenziale edificato nel 1963. L'edificio esternamente è caratterizzato da facciata verniciata su intonaco a rustico, persiane di legno, davanzali in serizzo, tetto in legno, lattoneria in rame e pluviali in pvc.

L'accesso all'abitazione posta al piano terra, avviene dalla via pubblica a carreggiata stretta e priva di parcheggi; antistante l'abitazione c'è un'area di esclusiva proprietà, delimitata da fioriere di cemento, pavimentata con porfido a cubetti e marciapiede in beola a spacco.

L'unità immobiliare ha di pertinenza un'autorimessa posta a piano terra in corpo staccato, ubicata nella corte comune, pavimentata in autobloccanti. L'accesso alla corte comune avviene da cancello carraio comune di ferro elettrificato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 3.10 m appartamento; 2.50 m box. Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 2287 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 299,55 Euro, indirizzo catastale: Via Padova n. 39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord altra unità immobiliare; a Est area esterna esclusiva e Via Padova; a Sud e Ovest corte comune
- foglio 2 particella 2287 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 9, consistenza 14 mq, rendita 41,21 Euro, indirizzo catastale: Via Padova n. 39, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a Nord box di altra proprietà; a Est corte comune; a Sud box di altra proprietà; a Ovest altra proprietà

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1963.



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 Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 Km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia posta al piano terra è caratterizzata da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno e camera. Presenta finiture dell'epoca e mantenute in scadente stato di conservazione: porte interne in noce tanganika, serramenti di legno con vetro doppio, persiane in legno, pavimentazione e rivestimenti in ceramica; intonaco civile sulle pareti e plafoni. Riscaldamento di tipo autonomo, la caldaia, ubicata in cucina, è stata rimossa, radiatori in alluminio senza valvole termostatiche. Il bagno è dotato di lavandino, vaso, bidet e vasca da bagno. Complessivamente l'immobile è in scarse condizioni manutentive con necessità di ristrutturazione edilizia e impiantistica.

Di fronte l'abitazione c'è uno spazio esterno prospiciente la via pubblica pavimentato con porfido e marciapiede in beola a spacco, l'area non risulta cintata, è delimitata da vasi di cemento.

Di pertinenza l'abitazione c'è un'autorimessa posta in edificio staccato, la porta d'accesso è in ferro e vetro, pavimentazione in battuto di cemento, soletta in laterocemento, pareti intonacate a rustico, facciata esterna verniciata con zoccolatura in beola, dotata di corrente elettrica.

Sono state riscontrate delle difformità rispetto a quanto autorizzato.

Nella pratica edilizia che ha autorizzato la costruzione del fabbricato P.E. n. 30/63 è presente una planimetria in cui si raffigura al piano terra un negozio (porzione oggetto di perizia), nella stessa pratica è presente però una planimetria non timbrata, in cui si rappresenta invece un'abitazione. Sul Condonò n. 143/85, evaso nel 1999, è raffigurato un appartamento, lo stesso sulla P.E. n. 37/90 per "modifiche di aperture esterne e di tavolati interni al piano terreno". L'abitazione rappresentata sulla P.E. n. 37/90, rispetto lo stato attuale, presenta un ripostiglio nel soggiorno, il disimpegno è leggermente più grande, così come il bagno, la porta della cucina è spostata.

Infine, è stata trovata una variante alla P.E. 37/90 in cui è disegnato l'appartamento come lo stato dei luoghi, però di questa pratica non si ha riscontro dell'esito.

Per quanto riguarda l'autorimessa in corpo staccato, non si è trovato traccia di pratiche edilizie che ne autorizzano la costruzione. Istanze edilizie presentate per gli immobili limitrofi (Nulla Osta del 1969 e del 1979), identificano la sagoma del fabbricato, ma una pratica e/o un condono che ne autorizza la costruzione non è stato trovato. L'abitazione è stata edificata ante 1967, sull'atto di compravendita del 2006 il Notaio nelle "dichiarazioni urbanistiche" non cita l'autorimessa. Certo è, che le autorimesse, sono state costruite antecedente l'acquisto dell'esecutato. Non si ha la certezza della legittimità del manufatto e perplessità sorgono anche in merito la sanabilità del fabbricato. Da una

sommatoria valutazione in loco le autorimesse sembrano non avere distanze adeguate dai fabbricati limitrofi, e altezza superiore a quella consentita per la costruzione a confine.

Sono state riscontrate anche difformità catastalmente.

Nell'appartamento il ripostiglio non presente, il tavolato che lo delimitava è stato demolito per ampliare il soggiorno; la nicchia nel soggiorno a confine col bagno non è presente; il disimpegno ha dimensioni ridotte rispetto a quello raffigurato. Non si è proceduto con la redazione di nuova planimetria catastale, perché occorre prima ripristinare lo stato dei luoghi come autorizzato.

Nell'autorimessa l'altezza rilevata pari a 2.50 m , non è quella rappresentata in planimetria.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: con apertura elettrificata. cancello carraio comune

nella media ★★★★★★★★

infissi esterni: serramenti di legno con doppi vetri, persiane di legno

mediocre ★★★★★★★★

infissi interni: porte noce tanganika

mediocre ★★★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre ★★★★★★★★

Degli Impianti:

elettrico: conformità: da verificare. no salvavita

al di sotto della media ★★★★★★★★

termico: autonomo con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori in alluminio senza valvole termostatiche. Non c'è la caldaia (ubicazione in cucina)

scarso ★★★★★★★★

idrico: conformità: da verificare

al di sotto della media ★★★★★★★★

gas: conformità: da verificare

mediocre ★★★★★★★★





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	62,00	x	100 %	=	62,00
area esterna di proprietà	27,00	x	10 %	=	2,70
autorimessa	0,00	x	0 %	=	0,00
Totale:	89,00				64,70



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: 29/01/2020

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 94/2019

Descrizione: APPARTAMENTO al terzo piano composto da cucina, soggiorno-con balcone, disimpegno, bagno, due camere; cantina al piano seminterrato; autorimessa in corpo staccato al piano terreno, 1

Indirizzo: via Alessandro Volta, 116 Oggiona Con Santo Stefano, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 54.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 65.691,18 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 65.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 103.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 11/01/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 753/2016

Descrizione: Appartamento posto al piano primo e composto da cucina-pranzo, soggiorno con balcone, due camere da letto di cui una con balcone, corridoio, bagno e cantina al piano seminterrato.,
1

Indirizzo: Via Capriolo 13 Solbiate Arno, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 40.960,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 705.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Padova

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 189.000,00 pari a 2.907,69 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Padova

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 195.000,00 pari a 1.950,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 13/02/2024

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Trilocale di recente costruzione

Indirizzo: Via Padova

Superfici principali e secondarie: 97

Superfici accessorie:

Prezzo: 220.000,00 pari a 2.268,04 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sintetico comparativo. Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. inerente l'andamento del mercato immobiliare nella vendita di immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà, ecc... Il contesto immobiliare, la distribuzione dei locali, l'orientamento, il grado di finitura, lo stato attuale di finitura, colloca il predetto immobile in una fascia commerciale di mediocre richiesta.

Esaminando le valutazioni esposte (osservazioni del mercato immobiliare, quotazioni OMI), si ritiene equo attribuire al cespite una valutazione pari a € 1.100,00 (superficie lorda).

All'autorimessa si è attribuito un valore pari a € 0,00, in quanto nei registri comunali non si è trovata traccia dell'autorizzazione edilizia per la loro edificazione. Nelle pratiche di immobili confinanti è presente il sedime del fabbricato, ma una pratica dedicata per la costruzione dei box non è stata trovata. Si consideri che la costruzione comprende altri box. Non si ha la certezza della legittimità di detto manufatto. Perplessità sorgono anche in merito alla sanabilità del fabbricato, con riferimento all'altezza del manufatto e la distanza tra altri fabbricati.

Alla luce di ciò, nelle more della legittimità urbanistica, si ritiene equo valorizzare l'unità immobiliare con un importo di € 5000, che rappresenta l'eventuale valore del sedime a destinazione posto auto. Dedotto l'eventuale costo di demolizione, si ritiene quindi prudenziale non valorizzare il box in essere.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	64,70	x	1.100,00	=	71.170,00
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 71.170,00
--	--------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 71.170,00
---	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq inerente l'andamento del mercato immobiliare nella vendita di immobili assimilati per consistenza, giacitura, dimensione, esposizione, grado di finitura ecc... Si è tenuto conto dello stato attuale dell'immobile, il grado di finitura, e lo stato di conservazione, oltre i costi di regolarizzazione dell'immobile e l'andamento del mercato.

Per quanto riguarda la regolarizzazione dell'immobile, si ricorda che occorre ripristinare nell'appartamento lo stato dei luoghi a quanto autorizzato con P.E. n. 37/90, e verificare la sanabilità dell'autorimessa.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Oggiona con Santo Stefano, agenzie: del territorio, osservatori del mercato immobiliare Quotazioni OMI, 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	64,70	0,00	71.170,00	71.170,00
				71.170,00 €	71.170,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.700,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.470,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **10%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 6.747,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 60.723,00**
 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: **€. 60.723,00**

data 19/02/2024

il tecnico incaricato
 Michele Ceriani