



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

269/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MILANO CASA SRL (EX CHERRY BANK SPA (GIA BANCO DELLE TRE VENEZIE, GIA
CHERRY 106 SPA)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA ELENA BALLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/06/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Beia

CF:BEILNZ67S25L682L

con studio in VERGIATE (VA) VIA DI SARA 19

telefono: 0331964487

email: studiobeia@gmail.com

PEC: lorenzo.beia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
269/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GOLASECCA VIA PIAVE 5/A, della superficie commerciale di **71,33** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE, ACCATASTATI COME UNICA UNITA' IMMOBILIARE, COMPREDONO UN EDIFICIO A DESTINAZIONE ABITATIVA ED IN CORPO STACCATO UN PICCOLO EDIFICIO ACCESSORIO AD USO DEPOSITO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1,2, ha un'altezza interna di 2,70 M. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4626 graffato al 636 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE 17, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 11/01/2018 PRATICA N. VA0003334 in atti dal 11/01/2018
Coerenze: PER L'UNITA' ABITATIVA mapp 4626, SECONDO VIGENTE ESTRATTO MAPPA , FATTO SALVO ERRORI, MAPPALI DA NORD IN SENSO ORARIO: 4953,597,5542 e 638 PER IL DEPOSITO IN CORPO STACCATO MAPP 636, SECONDO VIGENTE ESTRATTO MAPPA, FATTO SALVO ERRORI, DA NORD IN SENSO ORARIO MAPP. 695,601
IL MAPPALE 4626 E' GRAFFATO AL MAPPALE 636 PRECISANDO LA PARTICELLA 636 PUR ESSENDO IN CORPO STACCATO RISPETTO ALL'UNITA' ABITATIVA RISULTA ACCATASTATO COME DEPOSITO INSIEME ALL'ABITAZIONE, LA CUI CONSISTENZA E' DI DUE VANI DISTRIBUITI SU 2 LIVELLI FUORI TERRA, IL TUTTO COM E RAPPRESENTATO NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA CATASTALE
- foglio 9 particella 4626 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 60, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, derivante da Variazione del 28/05/2013 Pratica n. VA0087691 in atti dal 28/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7769.1/2013)
Coerenze: SECONDO VIGENTE ESTRATTO MAPPA, FATTO SALVO ERRORI, DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP 4953,597,5542,638
TRATTASI DI AREA URBANA DI PERTINENZA ALL'ABITAZIONE
- foglio 9 particella 636 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO , superficie 10, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, derivante da Variazione del 28/05/2013 Pratica n. VA0087690 in atti dal 28/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7768.1/2013)
Coerenze: SECONDO ESTRATTO MAPPA VIGENTE, FATTO SALVO ERRORI, DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 695, 601
TRATTASI DI AREA URBANA DI PERTINENZA AL DEPOSITO IN CORPO STACCATO RISPETTO ALL'ABITAZIONE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900

ristrutturato nel 2016.

A.1 rustico, composto da 2 vani fuori terra, identificato con il numero 636 graffato con il 4626.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	71,33 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,90 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.257,60
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.794,72
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.794,72
Data della valutazione:	04/06/2024

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**, stipulata il 25/01/2017 a firma di NOTAIO CARMELO CANDORE ai nn. 51385 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: 110.000,00 euro.

Importo capitale: 55.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

Credito ceduto da INTESASANPAOLO nell'ambito di un'operazione di cartolarizzazione (come

riporta il documento della Gazzetta Ufficiale del 16/03/2023 presente nel fascicolo- ALL. D) a FINN SPV Srl

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 01/03/2022 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 335 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da DECRETO INGIUNTIVO DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO.

Importo ipoteca: 25.000,00.

Importo capitale: 18.602,08.

NEL PRESENTE DECRETO INGIUNTIVO ERANO STATI IPOTECATI ANCHE ALTRI BENI POI ESCLUSI DALLA PROCEDURA ESECUTIVA. SI PRECISA CHE IN DATA 22/03/2022 IL "BANCO DELLE TRE VENEZIE" VARIAVA LA DENOMINAZIONE SOCIALE IN " CHERRY BANK S.P.A." (come indicato nel documento presente nel fascicolo rif. ATTO DI INTERVENTO MILANO CASA VALUE SRL)

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 18/09/2023 a MILANO ai nn. 122790/85904, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO.

NEL PRESENTE PIGNORAMENTO ERANO STATI IPOTECATI ANCHE ALTRI BENI POI ESCLUSI DALLA PROCEDURA ESECUTIVA. in data 28/12/2023 la società MILANO CASA VALUE S.r.l. acquistava pro soluto dalla società CHERRY BANK S.P.A. il credito della presente procedura esecutiva. (come riportato dal documento del fascicolo denominato ATTO DI intervento 111)

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 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/04/2016), con atto stipulato il 21/04/2016 a firma di NOTAIO CARMELO CANDORE ai nn. 48867/40740 di repertorio, trascritto il 02/05/2016 a MILANO 2 ai nn. 47690/30261

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/04/1993 fino al 21/04/2016), con atto stipulato il 24/04/1993 a firma di NOTAIO GIANFRANCO FARASSINO ai nn. 72993 di repertorio, registrato il 04/05/1993 a MILANO ai nn. 5141 serie 1V,

trascritto il 07/05/1993 a MILANO 2 ai nn. 34709/24356

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/04/1993 fino al 21/04/2016), con atto stipulato il 24/04/1993 a firma di NOTAIO GIANFRANCO FARASSINO ai nn. 72993 di repertorio, registrato il 04/05/1993 a MILANO ai nn. 5141 serie 1V, trascritto il 07/05/1993 a MILANO 2 ai nn. 34709/24356

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 (dal 24/04/1993 fino al 21/04/2016), con atto stipulato il 24/04/1993 a firma di NOTAIO GIANFRANCO FARASSINO ai nn. 72993 di repertorio, registrato il 04/05/1993 a MILANO ai nn. 5141 SERIE 1V, trascritto il 07/05/1993 a MILANO 2 ai nn. 34709/24356

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 24/04/1993 fino al 21/04/2016), con atto stipulato il 24/04/1993 a firma di NOTAIO GIANFRANCO FARASSINO ai nn. 72993 di repertorio, registrato il 04/05/1993 a MILANO ai nn. 5141 serie 1V, trascritto il 07/05/1993 a MILANO 2 ai nn. 34709/24356

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

SEGNALAZIONE CERTIFICATA DI INIZIO ATTIVITA' N. **4614**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA , presentata il 19/07/2016 con il n. 4614 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AL CORPO DI FABBRICA A DESTINAZIONE ABITAZIONE

COMUNICAZIONE DI ATTIVITA' LIBERA N. **3167**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SCROSTAMENTO INTONACI INTERNI- SOSTITUZIONE PORTE INTERNE- SOSTITUZIONE APPARECCHI IGIENICI SANITARI, presentata il 17/05/2016 con il n. 3167 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AL CORPO DI FABBRICA AD USO ABITAZIONE

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. **07/2017**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER INTERVENTI SUI PROSPETTI DELL' EDIFICIO, rilasciata il 06/04/2017 con il n. 07/2017 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AL CORPO DI FABBRICA AD USO ABITAZIONE.

IL PROCEDIMENTO E' AUTORIZZATIVO SOLO IN AMBITO AMBIENTALE ATTUALMENTE RISULTA SCADUTO LA DURATA E' PARI A CINQUE DALLA DATA DEL RILASCIO

AGIBILITA' PRESENTATA IL 29-03-2017 AL N. **284**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/01/2017. SUCCESSIVAMENTE ANNULLATA CON COMUNICAZIONE DEL 29/03/2017

Il titolo è riferito solamente al corpo di fabbrica ad uso abitazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera D.D.C n.4 del 19-02-2021, l'immobile ricade in zona Nucleo di antica formazione . Norme tecniche di attuazione ed indici: riferimento art 18.1 delle norme tecniche di attuazione . L'azzonamento vigente , nucleo storico non consente incrementi volumetrici

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: trattasi di sanatoria in ambito paesaggistico in quanto nella pratica edilizia di riferimento SCIA del 19-07-2016 non è stato indicato la sostituzione dei serramenti autorizzati con provvedimento paesaggistico rilasciato il 06-04-2017 attualmente scaduto in quanto la durata massima è di cinque anni dal rilascio del provvedimento (normativa di riferimento: D.Lgs.vo n. 42/2004, riferimento art. 167/181)

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di compatibilità paesaggistica : €.1.000,00
- sanzione amministrativa : €.516,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

Questa situazione è riferita solamente a al corpo di fabbrica ad uso abitazione

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: occorre ripresentare la segnalazione certificata di agibilità in quanto la domanda presentata è stata annullata con comunicazione del 29-03-2017. Nella nota veniva indicato l'impegno a ripresentare la domanda di agibilità con segnalazione certificata di AGIBILITA', il deposito della stessa non è mai avvenuto (normativa di riferimento: dpr 380/2001 - articolo 19 della Legge 07/08/1990, n. 241).

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri professionali : €.700,00

Questa situazione è riferita solamente a al corpo di fabbrica destinato ad abitazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

(normativa di riferimento: art. 19, comma 14, D.L. 31 maggio 2010 n. 78, convertito con modificazioni in L. 30 luglio 2010 n. 122 aggiunge un nuovo comma 1-bis all'art. 29 L. 27 febbraio 1985 n. 52.)

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN GOLASECCA VIA PIAVE 5/A

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GOLASECCA VIA PIAVE 5/A, della superficie commerciale di **71,33** mq per la

quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

GLI IMMOBILI OGGETTO DI VALUTAZIONE, ACCATASTATI COME UNICA UNITA' IMMOBILIARE, COMPRENDONO UN EDIFICIO A DESTINAZIONE ABITATIVA ED IN CORPO STACCATO UN PICCOLO EDIFICIO ACCESSORIO AD USO DEPOSITO.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,1,2, ha un'altezza interna di 2,70 M. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4626 graffato al 636 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 6, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA PIAVE 17, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO DEL 11/01/2018 PRATICA N. VA0003334 in atti dal 11/01/2018

Coerenze: PER L'UNITA' ABITATIVA mapp 4626, SECONDO VIGENTE ESTRATTO MAPPA , FATTO SALVO ERRORI, MAPPALI DA NORD IN SENSO ORARIO: 4953,597,5542 e 638 PER IL DEPOSITO IN CORPO STACCATO MAPP 636, SECONDO VIGENTE ESTRATTO MAPPA, FATTO SALVO ERRORI, DA NORD IN SENSO ORARIO MAPP. 695,601

IL MAPPALE 4626 E' GRAFFATO AL MAPPALE 636 PRECISANDO LA PARTICELLA 636 PUR ESSENDO IN CORPO STACCATO RISPETTO ALL'UNITA' ABITATIVA RISULTA ACCATASTATO COME DEPOSITO INSIEME ALL'ABITAZIONE, LA CUI CONSISTENZA E' DI DUE VANI DISTRIBUITI SU 2 LIVELLI FUORI TERRA, IL TUTTO COM E RAPPRESENTATO NELL'ALLEGATA PLANIMETRIA CATASTALE

- foglio 9 particella 4626 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO, superficie 60, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, derivante da Variazione del 28/05/2013 Pratica n. VA0087691 in atti dal 28/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7769.1/2013)

Coerenze: SECONDO VIGENTE ESTRATTO MAPPA, FATTO SALVO ERRORI, DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP 4953,597,5542,638 TRATTASI DI AREA URBANA DI PERTINENZA ALL'ABITAZIONE

- foglio 9 particella 636 (catasto terreni), qualita/classe ENTE URBANO , superficie 10, reddito agrario 0,00 €, reddito dominicale 0,00 €, derivante da Variazione del 28/05/2013 Pratica n. VA0087690 in atti dal 28/05/2013 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 7768.1/2013)

Coerenze: SECONDO ESTRATTO MAPPA VIGENTE, FATTO SALVO ERRORI, DA NORD IN SENSO ORARIO: MAPP. 695, 601 TRATTASI DI AREA URBANA DI PERTINENZA AL DEPOSITO IN CORPO STACCATO RISPETTO ALL'ABITAZIONE

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 2016.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

nella media 

panoramicità:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

buono 

stato di manutenzione generale:

eccellente 

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il compendio immobiliare oggetto di valutazione è formato da un'unità abitativa comprensiva di area ad uso esclusivo ed, in corpo staccato, un piccolo edificio accessorio.

L'abitazione è distribuita su 3 piani fuori terra la cui consistenza comprende:

- al piano terra un unico vano a destinazione ZONA GIORNO
- al piano primo camera e bagno e balcone a servizio della camera
- al secondo piano soppalco a destinazione ripostiglio

L'abitazione gode di area ad uso esclusivo posta nella zona di ingresso dell'edificio soggetta a servitù di passo pedonale a favore di altra unità immobiliare di terzi come rappresentato nella planimetria catastale.

Lo scrivente precisa che sia l'attuale titolo di proprietà "Atto Notaio Candore del 21/04/2016 n. 48867 (allegato alla presente perizia) sia il precedente Atto di Provenienza, he lo scrivente ha provveduto a reperire (Atto Notaio Farassino del 24/04/1993 rep 72993) NON INDICANO testualmente LA SERVITU' DI PASSO che comunque esiste effettivamente sul posto e risulta indicata nell'attuale planimetria catastale. Si rileva che l'Atto del Notaio Farassino non riporta I TITOLI DI PROPRIETA' ANTECEDENTI come si può verificare alla pagina 4 del suddetto Atto, anch'esso allegato alla perizia, nel quale risulta genericamente dichiarato " che al Sig. Bruno Gianni i beni erano pervenuti per acquisto effettuato il 25/04/1960 e successivo Atto di divisione del 07/04/1974", senza alcun altro riferimento.

Si precisa inoltre che neppure la planimetria catastale allegata all'ultimo TITOLO DI PROPRIETA' RIPORTA L'INDICAZIONE DELLA SERVITU' effettivamente esistente sul posto.

Si osserva che la planimetria attuale reperita dallo scrivente è stata presentata il 11/01/2017

Le caratteristiche costruttive dell'appartamento rispettano l'ordinarietà degli edifici residenziali tipici dell'architettura lombarda e precisamente:

- muri di elevazione in laterizio, copertura realizzata con struttura principale e secondaria in legno, gronde a vista perlineate e manto di copertura in tegole di cotto.

Internamente l'appartamento si presenta in ottime condizioni in quanto recentemente è stato oggetto di un importante intervento di manutenzione straordinaria volto al completo rifacimento delle finiture interne con l' adeguamento di tutti gli impianti tecnologici.

Le solette intermedie sono realizzate con struttura in parte in latero cemento ed in parte con struttura metallica e assito in legno (zona soppalco).

Le pavimentazioni interne sono così costituite: al piano terra e al piano primo piastrelle in gres porcellanato effetto legno, al piano secondo, soppalco, in assito di legno.

i rivestimenti del bagno sono in ceramica

I serramenti esterni sono realizzati in alluminio color avorio.

La scala di collegamento interna è realizzata con struttura portante in ferro e gradini in legno.

L'area esterna in proprietà a servizio dell'unità abitativa risulta divisa in due parti: per quanto riguarda la zona di proprietà esclusiva è sistemata con ghiaietto con presenza di camminamento interno realizzato con lastre in pietra e risulta completamente recintata. Per la parte in proprietà soggetta a servitù di passo verso terzi l'area risulta sistemata a prato. La documentazione fotografica allegata alla presente perizia evidenzia meglio quanto sopra esposto.

L'edificio accessorio in corpo staccato consiste in due vani a destinazione deposito con caratteristiche

costruttive tipiche dei fabbricati rurali realizzati nei primi '900; le murature risultano in parte in pietra ed in parte in laterizio. La copertura è realizzata con travi "uso Trieste" in legno e soprastante manto di copertura in tegole di cotto. Si specifica che i due vani non risultano collegati tra di loro internamente, pertanto l'accesso al piano superiore può avvenire solamente posizionando una scala a pioli esterna. Il corpo accessorio risulta privo di serramenti esterni, salvo la presenza di un portoncino in legno posizionato al piano terra.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
locali di abitazione posti al piano terreno e al piano primo	57,80	x	100 %	=	57,80
soppalco piano secondo a destinazione ripostiglio	17,50	x	40 %	=	7,00
balcone piano primo	3,50	x	15 %	=	0,53
area in proprietà	60,00	x	10 %	=	6,00
Totale:	138,80				71,33

ACCESSORI:

rustico, composto da 2 vani fuori terra, identificato con il numero 636 graffato con il 4626.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
RUSTICO IN CORPO STACCATO ACCATASTATO INSIEME ALL'ABITAZIONE	30,00	x	33 %	=	9,90
Totale:	30,00				9,90

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Fonte di informazione: OMI

Descrizione: VALORE MEDIO AL MQ. DI EDIFICIO RESIDENZIALE ZONA CENTRALE GOLASECCA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/05/2024

Fonte di informazione: AGENZIE IMMOBILIARE LOCALI

Descrizione: ABITAZIONE DI CARATTERISTICHE SIMILI

Indirizzo: Via Pianette

Superfici principali e secondarie: 54

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 48.000,00 pari a 888,89 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 45.600,00 pari a 844,44 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 28/05/2024

Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE LOCALE

Descrizione: IMMOBILE DI SIMILI CARATTERISTICHE

Indirizzo: VIA Pianette

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 71.250,00 pari a 791,67 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: borsa dati immobiliari

Data contratto/rilevazione: 28/05/2024

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Descrizione: VALORE MEDIO EDIFICIO RESIDENZIALE DI 2° FASCIA

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 988,00 pari a 988,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è redatta sulla base della media ponderale dei valori medi sopra indicati con l'applicazione di coefficienti correttivi.

Calcolo valore medio ponderale = $\text{€./mq}(1000 + 988 + 888,89 + 833,33) / 4 = \text{€./mq } 927,55$
arrotondato in € 926,00

APPLICAZIONE DEI COEFFICIENTI CORRETTIVI :

- immobile abitativo distribuito su 3 livelli fuori terra = -15%

- stato conservativo ottimo = + 20%

- dotazione di area in proprietà esclusiva	=	+ 10%
- mancanza di posto auto/autorimessa	=	- 20%
MEDIA DEI COEFFICIENTI COEFFICIENTI	=	- 5%
PREZZO STIMATO AL MQ.	=	€. 926,00 - 5% = €/MQ 879,70
ARROTONDATO €/MQ		880,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	71,32	x	880,00	=	62.761,60
Valore superficie accessori:	9,90	x	880,00	=	8.712,00
					71.473,60

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 71.473,60
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 71.473,60

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di valutazione utilizzato si basa su un'indagine di mercato di beni simili applicando un criterio comparativo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, agenzie: in ambito locale, osservatori del mercato immobiliare OMI e Borsino immobiliare

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	71,32	9,90	71.473,60	71.473,60
				71.473,60 €	71.473,60 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.216,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.257,60

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.462,88**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.794,72**

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: **€. 65.794,72**

data 04/06/2024

il tecnico incaricato
Lorenzo Beia