



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 58/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PENELOPE SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

GIVG Busto Arsizio (VA)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. PIETRO Moretti**

CF: MRTPTR67D23C004P

con studio in GALLARATE (VA) via maino 14

telefono: 0331799074

email: [pietro@studiorm.net](mailto:pietro@studiorm.net)

PEC: [pietro.moretti@archiworldpec.it](mailto:pietro.moretti@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
58/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SOLBIATE ARNO via Montebello 3, della superficie commerciale di **88,60** mq per la quota di:

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

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo e box a piano interrato, il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale realizzato nel 1974. L'immobile è posto nella zona centrale del Comune di Solbiate Arno (VA) a breve distanza dall'ingresso dell'Autostrada A8 Milano Laghi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di appartamento 2,90 / box 2,53. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2284 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Montebello n.3, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Coerenze: Da Nord in senso orario: affaccio su parti comuni, altra unità, parti comuni, altra unità.

Si precisa che dalle pratiche edilizie le unità sono posizionate come segue: - piano seminterrato box sub.27 Nella planimetria catastale le unità sono posizionate come segue: - piano secondo appartamento sub.11 - piano S1 box sub.27 Nella visura catastale le unità sono posizionate come segue: - piano secondo appartamento sub.11 - piano S1 box sub.27 L'atto notarile di provenienza Notaio Volpe del 12/02/2001 rep.139551-10315 a pag.3 segnala un errore riguardante la non corretta identificazione delle unità a piano secondo e piano seminterrato segnalando la necessità di una correzione con indicazione a piano terra per il box e piano terzo per l'appartamento. Si ritiene corretta l'indicazione a piano secondo per l'appartamento e a piano S1 per il box.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

**A.1** box singolo, composto da box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2284 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Montebello n.3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Coerenze: Da Nord in senso orario: altra unità, affaccio su spazi comuni, altra unità.

Si precisa che dalle pratiche edilizie le unità sono posizionate come segue: - piano seminterrato box sub.27 Nella planimetria catastale le unità sono posizionate come segue: -

piano secondo appartamento sub.11 - piano S1 box sub.27 Nella visura catastale le unità sono posizionate come segue: - piano secondo appartamento sub.11 - piano S1 box sub.27 L'atto notarile di provenienza Notaio Volpe del 12/02/2001 rep.139551-10315 a pag.3 segnala un errore riguardante la non corretta identificazione delle unità a piano secondo e piano seminterrato segnalando la necessità di una correzione con indicazione a piano terra per il box e piano terzo per l'appartamento. Si ritiene corretta l'indicazione a piano secondo per l'appartamento e a piano S1 per il box.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	9,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.500,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.925,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 85.000,00
Data della valutazione:	11/10/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Alla data del sopralluogo Martedì 09-04-2024 l'immobile risultava occupato dalla debitrice.  
La debitrice si è dimostrata collaborativa.  
Da verifica presso l'Agenzia delle Entrate non risultano in essere contratti di affitto.

## 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 12/02/2001 a firma di Notaio Volpe ai nn. 139552 di repertorio, iscritta il 26/02/2001 a Milano 2 ai nn. 17539-4369, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 200000.

Importo capitale: 100000.

Durata ipoteca: 15.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 09/02/2021 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 2582 Registro generale n. 15837 - Tipo di atto: 0676 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/02/2001 a firma di Notaio Volpe ai nn. 139552 di repertorio, iscritta il 09/02/2021 a Milano 2 ai nn. 15837-2582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca in rinnovazione - Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 103291,38.

Importo capitale: 51645,69.

Formalità successive (nelle quali la nota è formalità di riferimento) ISCRIZIONE presentata il 09/02/2021 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 2582 Registro generale n. 15837 - Tipo di atto: 0676 - IPOTECA VOLONTARIA PER CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 20/10/2003 a firma di Esatri Spa ai nn. 2101-117 di repertorio, iscritta il 12/11/2003 a Milano 2 ai nn. 163581-34601, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca Legale.

Importo ipoteca: 9734,28.

Importo capitale: 4867,14.

ANNOTAZIONE presentata il 20/10/2020 Servizio di P.I. di MILANO 2 - Registro particolare n. 21137 Registro generale n. 115209 - Tipo di atto: 0803 - CANCELLAZIONE TOTALE

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 17/05/2005 a firma di Esatri Spa ai nn. 9421-117 di repertorio, iscritta il 27/05/2005 a Milano 2 ai nn. 78340-19034, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca legale.

Importo ipoteca: 30182,56.

Importo capitale: 15091,28.

Durata ipoteca: 20.

La formalità è riferita solamente a Box fg.3 mapp.2284 sub.27

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 26/05/2010 a firma di Equitalia Esatri Spa ai nn. 10529-117 di repertorio, iscritta il 03/06/2010 a Milano 2 ai nn. 69576-16213, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Ipoteca legale.

Importo ipoteca: 603191,60.

Importo capitale: 301595,80.

Durata ipoteca: 20

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

pignoramento, stipulata il 11/04/2011 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 1086 di repertorio, trascritta il 16/06/2011 a Milano 2 ai nn. 67664-38981, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Pignoramento Immobili

pignoramento, stipulata il 11/05/2012 a firma di Uff. Giud. Trib. Busto A. ai nn. 1491 di repertorio, trascritta il 14/06/2012 a Milano 2 ai nn. 60256-40927, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ,

contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

"IL CREDITO VANTATO DAL CONDOMINIO MERCATO E' PARI ALL'IMPORTO DI EURO 6.490,34 OLTRE INTERESSI MATURATI E MATURANDI E SPESE SUCCESSIVAMENTE OCCORRENDE."

pignoramento, stipulata il 12/02/2024 a firma di UNEP Trib. Busto A. ai nn. 366 di repertorio, trascritta il 04/03/2024 a Milano 2 ai nn. 26464-18963, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale Pignoramento Immobili.

"SI TRASCRIVE IL PRESENTE PIGNORAMENTO, PROMOSSO DA PENELOPE SPV S.R.L. ( C.F. 04934510266), RAPPRESENTATA DA INTRUM ITALY S.P.A. (C.F. 10311 000961). SI PRECISA CHE LE UNITA' NEGOZIALI DI CUI ALLA SEZ. B INSISTO NO SU ENTE URBANO FOGLIO 9 P.LLA 2284 ARE 18.35.SI PRECISA, ALTRESI', CHE IL SIG. BISSOLA PIETRO DECEDEVA IN DATA 28/08/2014, ED IN DATA 08 /09/2023 IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO, CON PROVVEDIMENTO RG 3935/2023 , NOMINAVA CURATORE DELL' EREDITA' GIACENTE L' AVV. PAOLA VERRENGIA."

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>€. 1.800,00</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>€. 1.500,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>69,33</b>

Ulteriori avvertenze:

Informazioni ricevute dall'amministratore condominiale Ing. Basso, via Santa Croce n.12, Caronno Varesino (VA) - tel.0331-981216.

"Al 30/04/2013 i Sig.ri [REDACTED] avevano un debito nei confronti del condominio di € 12.949,57. Vista l'incertezza del debito reale dei Sig.ri [REDACTED] e la scarsa probabilità di recuperarlo con un pignoramento, a partire dall'esercizio 2014 sono state imputate ai Sig.ri [REDACTED] sono le spese ordinarie."

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 12/02/2001), con atto stipulato il 12/02/2001 a firma di Notaio Volpe ai nn. 139551 di repertorio, trascritto il 26/02/2001 a Milano 2 ai nn. 17538-12419

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di Compravendita (dal 12/02/2001), con atto stipulato il 12/02/2001 a firma di Notaio Volpe ai nn. 139551 di repertorio, trascritto il 26/02/2001 a Milano 2 ai nn. 17538-12419

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Trasferimento di sede sociale (dal 11/02/1999 fino al 12/02/2001), con atto stipulato il 11/02/1999 a firma di Notaio Gaudenzi ai nn. 67462 di repertorio, trascritto il 09/03/1999 a Milano 2 ai nn. 19896-14203

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Licenza Edilizia N. 55 e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione due edifici ad uso abitazione, presentata il 23/11/1971 con il n. 55/71 di protocollo, rilasciata il 09/12/1971, agibilità del 10/10/1973 con il n. 55/71 di protocollo.

Le unità oggetto di stima si riferiscono al Lotto A. Si precisa che la variante del 04/04/1974 alla Licenza Edilizia n.55 del 09-12-1971 si riferisce al solo Lotto B.

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.45 del 09/12/2013, l'immobile ricade in zona T2 Sistemi insediativi strutturati - artt. 82-83-84

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

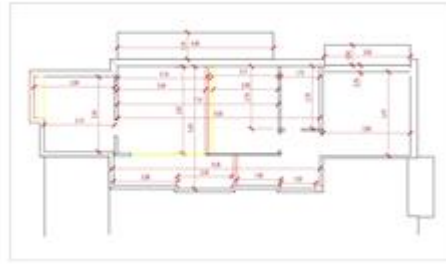
Sono state rilevate le seguenti difformità: Le unità oggetto di stima si riferiscono al Lotto A del complesso edilizio realizzato con Licenza Edilizia 55/71 del 09/12/1971. La variante 55/71 del 04/04/1974 si riferisce al Lotto B. Rispetto alla pratica edilizia 55-71 del 09/12/1971 resa disponibile dal Comune, in merito all'abitazione sono state rilevate le seguenti difformità (indicativamente evidenziate in giallo/rosso nella planimetria allegata): - Diversa conformazione della cucina lungo il confine Sud di divisione con altra unità. - Spostamento verso Sud della parete divisoria tra soggiorno e camera. - Rimozione della parete divisoria tra soggiorno e corridoio. Si precisa che: - Le difformità riguardanti pareti di divisione con altre unità potranno essere esclusivamente sanate concordemente con le proprietà confinanti.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria comprese sanzioni - opere interne: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Lo stato dei luoghi presenta le seguenti difformità rispetto alla scheda catastale: - Diversa conformazione della parete Sud della cucina di confine con altra unità. - Spostamento verso Sud della parete di divisione tra soggiorno e camera. - Rimozione della parete divisoria tra soggiorno e corridoio. Si precisa che: - Le difformità presenti sull'unità rispetto a quanto indicato nella scheda catastale, riguardanti la diversa conformazione di confine con le unità adiacenti, dovranno essere verificate attraverso accessi e opportuni rilievi delle proprietà confinanti ed oggetto di un atto notarile di cessione reciproca per ridefinizione di profilo delle singole unità. - Le difformità riguardanti pareti di divisione con altre unità potranno essere esclusivamente sanate concordemente con le proprietà confinanti. - Successivamente alla regolarizzazione edilizia dovrà essere aggiornata la scheda catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuova scheda catastale. Comprensivo di spese professionali e diritti a seguito di pratiche in Sanatoria: €500,00
- Atto di cessione reciproca superfici: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SOLBIATE ARNO VIA MONTEBELLO 3

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOLBIATE ARNO via Montebello 3, della superficie commerciale di **88,60** mq per la quota di:

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

Oggetto della valutazione è costituito da un appartamento ad uso residenziale posto a piano secondo e box a piano interrato, il tutto inserito all'interno di un contesto condominiale realizzato nel 1974. L'immobile è posto nella zona centrale del Comune di Solbiate Arno (VA) a breve distanza dall'ingresso dell'Autostrada A8 Milano Laghi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, interno -, scala -, ha un'altezza interna di appartamento 2,90 / box 2,53. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2284 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 258,23 Euro, indirizzo catastale: via Montebello n.3, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Coerenze: Da Nord in senso orario: affaccio su parti comuni, altra unità, parti comuni, altra unità.

Si precisa che dalle pratiche edilizie le unità sono posizionate come segue: - piano seminterrato box sub.27 Nella planimetria catastale le unità sono posizionate come segue: - piano secondo appartamento sub.11 - piano S1 box sub.27 Nella visura catastale le unità sono posizionate come segue: - piano secondo appartamento sub.11 - piano S1 box sub.27 L'atto notarile di provenienza Notaio Volpe del 12/02/2001 rep.139551-10315 a pag.3 segnala un errore riguardante la non corretta identificazione delle unità a piano secondo e piano seminterrato segnalando la necessità di una correzione con indicazione a piano terra per il box e piano terzo per l'appartamento. Si ritiene corretta l'indicazione a piano secondo per l'appartamento e a piano S1 per il box.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate / Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore



COLLEGAMENTI

- autostrada distante Km.1



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:
- luminosità:





panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale e con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia. Sono stati reperiti 3 comparabili, di cui uno derivante da atto notarile recente per unità all'interno dello stesso immobile e due reperiti da offerte di mercato presenti sui principali siti di pubblicità immobiliare. Attraverso uno specifico modello matematico (in allegato) è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparables e del subject oggetto di valutazione. Con tale procedimento è stato desunto il corretto valore totale a corpo. Sono state inoltre considerate le caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato con particolare riferimento alla data di costruzione, allo stato di manutenzione, alla mancanza di ascensore, al taglio dimensionale, al livello di piano, allo stato impiantistico. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dalle rilevazioni CCIAA Varese e Provincia 2023, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> porte/porte-finestre realizzati in legno e vetro semplice	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonacate e tinteggiate	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in asfalto	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in gres di ceramica / parquet	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> portoncino di ingresso realizzati in legno tamburato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scaie:</i> condominiali con rivestimento in pietra naturale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico:</i> condominiale conformità: Non fornite/reperite	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: Non fornite/reperite	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> autonomo con alimentazione a metano conformità: Non fornite/reperite	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> condominiale , la rete di distribuzione è realizzata in comunale conformità: Non fornite/reperite	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> condominiale con contabilizzazione i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: Non fornite/reperite	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in Ringhiera in metallo /  
pavimentazione in gres di ceramica



**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	85,00	x	100 %	=	85,00
Balcone soggiorno/camera	8,40	x	30 %	=	2,52
Balcone camera	3,60	x	30 %	=	1,08
<b>Totale:</b>	<b>97,00</b>				<b>88,60</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 2284 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 22,47 Euro, indirizzo catastale: via Montebello n.3, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 01/01/1992 Variazione del quadro tariffario

Coerenze: Da Nord in senso orario: altra unità, affaccio su spazi comuni, altra unità.

Si precisa che dalle pratiche edilizie le unità sono posizionate come segue: - piano seminterrato box sub.27 Nella planimetria catastale le unità sono posizionate come segue: - piano secondo appartamento sub.11 - piano S1 box sub.27 Nella visura catastale le unità sono posizionate come segue: - piano secondo appartamento sub.11 - piano S1 box sub.27 L'atto notarile di provenienza Notaio Volpe del 12/02/2001 rep.139551-10315 a pag.3 segnala un errore riguardante la non corretta identificazione delle unità a piano secondo e piano seminterrato segnalando la necessità di una correzione con indicazione a piano terra per il box e piano terzo per l'appartamento. Si ritiene corretta l'indicazione a piano secondo per l'appartamento e a piano S1 per il box.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box singolo	18,00	x	50 %	=	9,00
<b>Totale:</b>	<b>18,00</b>				<b>9,00</b>

**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

Procedimento di stima: *a corpo*.

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:**

CCIAA Varese 2023 - Rilevazione prezzi immobili

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.100,00

OMI - Agenzia del Territorio

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsinoimmobiliare.it

Valore minimo: 782,00

Valore massimo: 933,00

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale e con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia. Sono stati reperiti 3 comparabili, di cui uno derivante da atto notarile recente per unità all'interno dello stesso immobile e due reperiti da offerte di mercato presenti sui principali siti di pubblicità immobiliare. Attraverso uno specifico modello matematico (in allegato) è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparables e del subject oggetto di valutazione. Con tale procedimento è stato desunto il corretto valore totale a corpo. Sono state inoltre considerate le caratteristiche specifiche intrinseche ed estrinseche del fabbricato con particolare riferimento alla data di costruzione, allo stato di manutenzione, al taglio dimensionale, al livello di piano, allo stato impiantistico. Sono stati inoltre considerati i valori reperibili dalle rilevazioni OMI Agenzia del Territorio, dalle rilevazioni CCIAA Varese e Provincia 2023, dal sito Borsinoimmobiliare.it.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>96.000,00</b>
-----------------	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 96.000,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 96.000,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato applicato il procedimento di stima del Market Comparison Approach attraverso la ricerca e la scelta di opportuni comparabili reperiti attraverso ricerche sul mercato locale e con l'ausilio dei siti Stimatrixcity e Comparabilitalia.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Solbiate Arno, agenzie: Locali, osservatori del mercato immobiliare Bollettino Immobiliare CCIAA Varese 2022 - OMI Agenzia del Territorio - Listini immobiliari, ed inoltre: Internet

#### 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	88,60	9,00	96.000,00	96.000,00
				<b>96.000,00 €</b>	<b>96.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**  
**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.500,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.575,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.925,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.500,00**

Riduzione per arrotondamento: **€. 425,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 85.000,00**

data 11/10/2024

il tecnico incaricato  
Arch. PIETRO Moretti