



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

# 156/2024

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott Milton D'Ambra

CUSTODE:

GIVG Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/09/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Carlo Cassol**

CF:CSSCRL65M31C004F

con studio in FAGNANO OLONA (VA) VIA R. SANZIO 11

telefono: 0331774935

email: geomwalter@email.it

PEC: carlo.cassol@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
156/2024

## LOTTO 1

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

**A** porzione di abitazione indipendente a FAGNANO OLONA via Cadorna 61, della superficie commerciale di **230,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di abitazione indipendente composta da cantina al piano interrato, tre locali al piano terra, tre locali più servizi e porticato al primo piano con scala interna oltre a terreno di proprietà esclusiva. L'immobile è in zona periferica a carattere prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali di vicinato. L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo e conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, ha un'altezza interna di 315-320. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5463 sub. 506 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna 61, piano: s1, T, 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da allineamento mappe del 23/11/2023  
Coerenze: in un sol corpo per l'intero: a nord area comune al sub 504 e abitazione al sub 505; a Est la strada via Cadorna; a Sud il mappale 10684; a Ovest il mappale 5382 e il sub 507
- foglio 4 particella 5463 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 21,07 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna 61, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione per allineamento mappe catastali del 23/11/2023  
Coerenze: a nord sub 506, a Est sub 503, a sud il sub 506 a Ovest sub 507
- foglio 4 particella 5463 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 21,07 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna 61, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione per allineamento mappe catastali del 23/11/2023  
Coerenze: a nord sub 504, a est e sud il sub 506; a Ovest sub 502
- foglio 4 particella 5463 sub. 504 (catasto fabbricati)  
Pignoramento per la quota di comproprietà sul cortile comune al sub 504, catastalmente individuato come Bene Comune Non Censibile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>230,56 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.052,80</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.052,80</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 140.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>25/09/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Alla data del sopralluogo il bene era nella disponibilità della debitrice con il coniuge

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

Da ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto risulta quanto sopra.

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

pignoramento, stipulata il 26/04/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3343 di repertorio, trascritta il 13/05/2024 a Milano II ai nn. 61394/44181, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 14/10/2019 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7313 di repertorio, trascritta il 08/11/2019 a Milano II ai nn. 139209/91277, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale pignoramento immobili .

Il presente pignoramento è riferito alla quota di 11/18 di proprietà sugli immobili identificati al NCEU al fg 3 (oggi fg 4) mappale 5463 sub 1, 2 e 501. In virtù della sentenza di divisione 1014/2018 del 05/06/2018 gli immobili di cui sopra hanno originato i beni di cui alla presente

- 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

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

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

Ulteriori avvertenze:

Immobile che deriva da sentenza per divisione delle quote ereditarie, non ci sono ulteriori informazioni inerenti la presente sezione. Saranno da valutare e regolamentare le eventuali servitù per la presenza di sottoservizi e/o impianti comuni non separabili, come ad esempio la presenza di pozzi perdenti, lo scarico delle acque bianche e nere e/o l'eventuale allaccio alla fognatura comunale

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

Da ispezione ipotecaria eseguita dal sottoscritto risulta quanto sopra, precisando:

- In relazione alla trascrizione della denuncia di successione in morte di Scandroglio Davide non risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità;
- In relazione alla trascrizione della denuncia di successione in morte di Saporiti Maria risulta trascritta l'accettazione tacita dell'eredità in data 24/11/2023 ai n.ri 159376/111529;

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di sentenza per divisione (dal 05/06/2018), con atto stipulato il 05/06/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1014 di repertorio, trascritto il 24/11/2023 a Milano II ai nn. 159377/111530.

Sentenza per lo scioglimento della comunione ereditaria fra i sig.ri Scandroglio Alberto ed Elisa

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno in proprietà, in forza di acquisto terreno (fino al 06/08/1977)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 ciascuno in proprietà, in forza di successione padre Scandroglio Davide (dal 06/08/1977 fino al 12/05/2010), con atto stipulato il 22/04/1978 a firma di AdE Busto Arsizio ai nn. 7070 vol.326 di repertorio, trascritto il 09/05/1978 a Milano II ai nn. 23356/20156

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 4/6 piena proprietà, in forza di successione Scandroglio Davide (dal 06/08/1977 fino al 12/05/2010), con atto stipulato il 22/04/1978 a firma di AdE Busto Arsizio ai nn. 7070 vol.326 di repertorio, trascritto il 09/05/1978 a Milano II ai nn. 23356/20156

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno in proprietà, in forza di successione madre Saporiti Maria (dal 12/05/2010 fino al 05/06/2018), con atto stipulato il 23/08/2010 a firma di AdE Busto Arsizio ai nn. 9990 vol.715 di repertorio, trascritto il 30/08/2010 a Milano II ai nn. 111930/67162

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

Nell'intero compendio esaminato, oltre alle pratiche indicate esiste:

- PE 171/1964 per costruzione box non oggetto della presente.

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

Nulla osta a costruire **N. 148/1957**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di costruzione casa di abitazione, presentata il 30/12/1957 con il n. 148/1977 di protocollo

Nulla Osta per costruire **N. 103/1958**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante pratica 148/57, presentata il 30/07/1958 con il n. 103/58 di protocollo, rilasciata il 07/09/1958, agibilità del 08/10/1959

Condono Edilizio L.47/85 **N. 132/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di ampliamento e modifiche interne e di facciata, presentata il 27/03/1986 con il n. 3339 di protocollo, rilasciata il 23/11/1990 con il n. 19273 di protocollo

Segnalazione Certificata di Inizio Attività **N. SCIA 57/2023**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di opere per diversa suddivisione e creazione posti auto esterni, presentata il 08/05/2023 con il n. 10036 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 19 del 30/06/2014 pubblicato BURL 47 del 19/11/2014, l'immobile ricade in zona T2 della città consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 82 e seguenti delle NTA

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al primo piano: - posizione tavolato tra bagno e camera 1 risulta spostato e le misure interne indicate dei locali sono errate; - presenza di tavolati di chiusura del primo piano non segnata; - presenza di visione con parete in legno nel disimpegno non segnalata; - omessa indicazione di finestra nel disimpegno nella SCIA 57/2023 che peraltro era indicata nella pratica di condono 132/86 e della finestra sul vano scala; - errori grafici nella dimensione dei pilastri del porticato; - presenza di locale cucina che deve essere essere modificata a camera (la presenza della cucina costituisce nuova unità immobiliare separata dal piano terra) Al piano terra: - omessa indicazione presenza di parete in legno al piano terra zona scala; - mancata indicazione dei gradini di accesso alla cucina; - nell'area esterna presenza di tettoia abusiva, autorimessa esistente in posizione spostata rispetto alla rappresentazione delle tavole e posti auto non ancora materializzati in luogo (normativa di riferimento: DPR 380/01 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: SCIA in sanatoria o Permesso di costruire in sanatoria per demolizione tettoia abusiva, sanatoria degli errori grafici e opere difformi. L'importo è riferito alla quota di competenza con pratica di presentare contestualmente alla porzione non oggetto delle presente procedura

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota per oneri professionali e sanzioni (valore indicativo da definire puntualmente con tecnici comunali): €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenze nella posizione dei tavolati del primo piano, dei gradini di accesso alla cucina del piano terra, presenza di cucina al primo piano che determina una seconda unità immobiliare separata, posizionamento dei posti auto esterni, intestazione dei beni da volturare (normativa di riferimento: L 1249/39 e smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Doc.Fa di aggiornamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Voltura e pratiche catastali, oneri professionali e diritti: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg.

Si precisa che anche l'intestazione catastale nn risulta conforme allo stato attuale, i beni risultano ancora intestati ad Scandroglio Alberto ed elisa

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN FAGNANO OLONA VIA CADORNA 61

**PORZIONE DI ABITAZIONE INDIPENDENTE**

## DI CUI AL PUNTO A

**porzione di abitazione indipendente** a FAGNANO OLONA via Cadorna 61, della superficie commerciale di **230,56** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Porzione di abitazione indipendente composta da cantina al piano interrato, tre locali al piano terra, tre locali più servizi e porticato al primo piano con scala interna oltre a terreno di proprietà esclusiva. L'immobile è in zona periferica a carattere prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali di vicinato. L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo e conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, T, 1, ha un'altezza interna di 315-320. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 5463 sub. 506 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 8 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna 61, piano: s1, T, 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da allineamento mappe del 23/11/2023  
Coerenze: in un sol corpo per l'intero: a nord area comune al sub 504 e abitazione al sub 505; a Est la strada via Cadorna; a Sud il mappale 10684; a Ovest il mappale 5382 e il sub 507
- foglio 4 particella 5463 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 21,07 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna 61, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione per allineamento mappe catastali del 23/11/2023  
Coerenze: a nord sub 506, a Est sub 503, a sud il sub 506 a Ovest sub 507
- foglio 4 particella 5463 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 21,07 Euro, indirizzo catastale: via Cadorna 61, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da variazione per allineamento mappe catastali del 23/11/2023  
Coerenze: a nord sub 504, a est e sud il sub 506; a Ovest sub 502
- foglio 4 particella 5463 sub. 504 (catasto fabbricati)  
Pignoramento per la quota di comproprietà sul cortile comune al sub 504, catastalmente individuato come Bene Comune Non Censibile

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## 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:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Porzione di abitazione indipendente composta da cantina al piano interrato, tre

locali al piano terra, tre locali più servizi e porticato al primo piano con scala interna oltre a terreno di proprietà esclusiva. L'immobile è in zona periferica a carattere prevalentemente residenziale con presenza di attività commerciali di vicinato. L'immobile si presenta in mediocre stato manutentivo e conservativo.

Si precisa che il presente lotto deriva da una divisione per scioglimento della comunione ereditaria, i cui confini interni al fabbricato ed esterni nel cortile sono ancora da materializzare, così come sono da verificare le divisioni degli impianti.

Il lotto ha doppio accesso: pedonale dalla via Cadorna al civico 61 (si accede alla porzione di terreno di proprietà); carraio dalla stradina privata laterale ( si accede a porzione di terreno -cortile- comune all'altra unità abitativa ). Dal cortile comune si può accedere direttamente alla scala interna di proprietà e ai due posti auto che alla data del sopralluogo non sono materializzati in luogo (in parte sulla zona dei posti auto è presente una tettoia abusiva da demolire).

Le finiture del fabbricato e dei locali sono medesime al piano terra e al primo piano, con serramenti esterni in legno e vetro semplice con avvolgibili in legno, con contorni in finto travertino alle aperture, copertura in lastre di cemento amianto (eternit) in mediocre stato di conservazione, facciate in intonaco tipo plastico finitura a buccia d'arancia colore verde marcio.

Internamente i locali si presentano con finiture dell'epoca della costruzione risalente alla fine degli anni '50, con pareti in intonaco alla civile, pavimenti in piastrelle di graniglia, porte interne in legno con specchiature a vetri.

L'unità si sviluppa al piano terra con locale cucina, un soggiorno-pranzo e un locale camera utilizzato come deposito, tutti i locali sono dotati di aeroilluminazione naturale diretta ed altezza interna di mt 3,15 circa. Dal soggiorno pranzo si accede a scala interna di proprietà che collega il piano interrato a cantina con finiture al rustico fatiscenti e il primo piano. La scala ha finitura con intonaco alla civile alle pareti, serramento per l'illuminazione in parte apribile e gradini in marmo e parapetto in ferro verniciato. Il vano scala al piano terra è ostruita dalla presenza di una parete in legno che deve essere rimossa per garantire il corretto utilizzo della scala.

Salendo al primo piano si accede a locale disimpegno diviso in due zone da parete in legno con porta e sopra luce in vetro. Le due zone del disimpegno danno accesso a: locale attualmente attrezzato a cucina, due camere e un bagno di ampia metratura, tutti provvisti di aeroilluminazione naturale diretta. Dalle due camere si accede a terrazzo coperto prospiciente il lato Est su via Cadorna. Si rimanda all'elaborato dello schema di rilievo per il dettaglio di tutte le superfici utili dei locali qui descritti.

All'unità compete porzione di terreno di proprietà esclusiva adibita in parte a verde e in parte dovranno essere individuati i due posti auto di cui ai subalterni 502 e 503 anch'essi oggetto della presente procedura. Compete inoltre quota proporzionale sulla porzione di terreno comune con altra unità abitativa (non oggetto della

presente) che viene utilizzato come ingrasso carraio dalla strada privata oltre che come spazio manovra.

Dal punto di vista impiantistico l'unità è priva di impianto di riscaldamento funzionante a norma, sono presenti stufe non omologate per il riscaldamento di alcuni locali. Anche lo scaldabagno presente nel bagno del primo piano non è a norma. Si segnala inoltre la presenza nel locale bagno di una canna di esalazione fumi proveniente dal piano sottostante (porzione non oggetto della presente), a vista, priva di isolamento con giunzioni non sigillate.

Lo stato manutentivo e conservativo complessivo risulta mediocre, in alcuni locali sono presenti segni di umidità sulle pareti e/o per perdite degli impianti.

#### COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE UTILIZZATI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA.

Al fine di omogeneizzare la superficie commerciale, sono stati ponderati i seguenti coefficienti che hanno permesso di uniformare la superficie al parametro base del valore di mercato.

Trattandosi di abitazione con categoria catastale A/3, sono stati utilizzati i parametri di base del DPR 138/98, con aggiustamenti personalizzati.

La superficie commerciale è stata calcolata al lordo dei tavolati, divisori interni e dei muri perimetrali fino allo spessore massimo di cm 50 e di cm 25 per quelli divisori con altre unità abitative.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono:

- vani di abitazione al piano terra e primo piano, coefficiente 100%;
- vano scala conteggiato una sola volta per la sua proiezione verticale (conteggiata con il primo piano), coefficiente 100%
- cantina al piano interrato, coefficiente al 50%;
- loggia, terrazzo e porticato coperti fino a 25 mq di superficie utile ciascuno, coefficiente 30%;
- area esterna di proprietà esclusiva, coefficiente al 10%.
- area dove individuare i posti auto esterni, coefficiente al 50%.
- area esterna (sub 504) di uso comune, coefficiente al 5%

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Slp primo piano e scala interna	120,88	x	100 %	=	120,88
Superficie utile loggia a Nord	2,50	x	30 %	=	0,75

Superficie utile terrazzo coperto a Est	20,00	x	30 %	=	6,00
Slp pianoterra (escluso vano scala)	51,35	x	100 %	=	51,35
Slp cantina interrata	36,00	x	50 %	=	18,00
posti auto sub 502 e 503	25,00	x	50 %	=	12,50
porticato coperto lato est	10,40	x	30 %	=	3,12
terreno proprietà esclusiva	154,30	x	10 %	=	15,43
cortile sub 504 comune ad altra unità	50,50	x	5 %	=	2,53
<b>Totale:</b>	<b>470,93</b>				<b>230,56</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI agenzia delle entrate (25/09/2024)

Domanda: immobili in Fagnano Olona

Offerta: Abitazioni civili in normale stato di conservazione

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Borsino Immobiliare (25/09/2024)

Domanda: immobili in Fagnano Olona

Offerta: Abitazioni in stabili di fascia media

Valore minimo: 821,00

Valore massimo: 1.054,00

Borsino Immobiliare (25/09/2024)

Domanda: immobili in Fagnano Olona

Offerta: Abitazioni in stabili di seconda fascia

Valore minimo: 694,00

Valore massimo: 840,00

CCIAA di Varese (25/09/2024)

Domanda: immobili in Fagnano Olona

Offerta: Abitazioni abitabili in buono stato

Valore minimo: 600,00

Valore massimo: 950,00

CCIAA di Varese (25/09/2024)

Domanda: immobili in Fagnano Olona

Offerta: Abitazioni da ristrutturare

Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 500,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato

sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili, vengono poi applicati i coefficienti correttivi, opportunamente ponderati, al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Tali coefficienti tengono conto delle specifiche caratteristiche del bene, quali la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati, lo stato manutentivo e conservativo. Esaminando i valori ricavati dall'indagine presso OMI, Borsino Immobiliare e Camera di Commercio di Varese se si esegue una media ponderata dei valori il valore base si dovrebbe attestare tra €/mq 750,00 e €/mq 800,00. Ritenuto che il bene non può considerarsi in stato manutentivo normale, ma che nello stesso tempo non è da considerare un bene da ristrutturare, semmai da adeguare sotto il profilo impiantistico, si ritiene che il valore base da applicare al bene oggetto della presente sia quello esposto per tenere conto delle condizioni manutentive e si eseguirà una decurtazione forfettaria per lo stato degli impianti

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 230,56 x 700,00 = **161.392,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Carenze impiantistiche da adeguare e aggiornare	-16.139,20

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 145.252,80**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 145.252,80**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del bene da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Fagnano Olona, osservatori del mercato immobiliare OMI, CCIAA di Varese, siti internet specializzati, ed inoltre: siti internet specializzati

## 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	porzione di abitazione indipendente	230,56	0,00	145.252,80	145.252,80
				<b>145.252,80 €</b>	<b>145.252,80 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il presente lotto viene venduto per l'intero pertanto non necessita riferire sul punto, peraltro già oggetto di sentenza per divisione delle quote ereditarie.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.200,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.052,80**

**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: **€. 140.052,80**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 52,80**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 140.000,00**

data 25/09/2024

il tecnico incaricato  
Carlo Cassol