



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

302/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV s.r.l.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa ELISA TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ROBERTO BATTISTELLA

CF: BTTRRT79D14B300Z

con studio in GALLARATE (VA) VIA COVETTA, 17

telefono: 0331288235

fax: 0331288235

email: bbstudiotecnico@libero.it

PEC: roberto.battistella@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 302/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO MAGNAGO VIA TORINO 7, della superficie commerciale di **206,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento al piano primo caratterizzato da vano scala/disimpegno, locale pranzo con adiacente cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto, oltre a locale camera/studio adiacente al vano scala, balcone su lato ovest e balcone/portico su lato est con affaccio su area esterna comune con le altre unità facenti parte del fabbricato. Completano la proprietà, ingresso indipendente al piano terra, con accesso da portico comune (mapp. 995) , locale lavanderia e locale cantina al piano interrato con accesso diretto da vano scala di proprietà. L'accesso alla unità imm. oggetto di valutazione avviene da area esterna comune con le altre unità imm. facenti parte del fabbricato di cui al mapp. 995, dotato di accesso pedonale e carroia da Via Torino al civico n. 7 (si segnala altro accesso carroia da Via Gasparoli n. 30, raggiungibile tramite area esterna di altre proprietà, mapp. 4293-5094). Il fabbricato è caratterizzato da due piani fuori terra completamente a destinazione residenziale, oltre a piano interrato adibito a locali accessori, il tutto dotato di idonee recinzioni di delimitazione dell'area comune del mapp. 995 verso la Via Torino ed il confine ad Ovest. Risulta invece sprovvisto di delimitazione dell'area del mapp. 995 nella porzione interna dello stesso, configurando di fatto l'area come una unica corte con diverse proprietà (mapp. 995-4293-5094). Le dotazioni impiantistiche e di finitura essenziali e tipiche dell'epoca di costruzione. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, scala interna, ha un'altezza interna di 3.17. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 995 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO, 7, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: dell'appartamento: prospetto su corte comune, da tre lati e mapp. 4293 dall'altro lato - della lavanderia: ingresso, altra unità imm., cortile comune - della cantina: terrapieno da tre lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1966.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	206,81 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.599,08
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.599,08
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 163.599,08



Data della valutazione:

10/12/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo (28/10/2022) l'immobile risultava occupato dal debitore. L'immobile oggetto di procedura risultava essere occupato e regolarmente utilizzato dall'esecutato e l'accesso è stato possibile grazie alla presenza dello stesso, che si è dimostrato disponibile allo svolgersi delle operazioni di verifica. L'unità immobiliare risultava essere dotata di tutta la dotazione impiantistica e di arredo necessaria al suo corretto utilizzo da parte dei residenti.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, redatto dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia ed allegato al fascicolo di causa

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 09/05/2006 a firma di Notaio Aldo Graffeo di Gallarate ai nn. 94972/27882 di repertorio, iscritta il 11/05/2006 a Milano ai nn. 71461/16514, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 105000.

Importo capitale: 70000.

Durata ipoteca: 120 mesi.

Nel riquadro relativo ai debitori non datori di ipoteca risulta indicata la società SCANDROGLIO RICAMI e C. snc con sede in Cassano Magnago (VA) - c.f.: 01555870128

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/08/2022 a firma di UNEP Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5408 di repertorio, trascritta il 26/09/2022 a Milano 2 ai nn. 133135/89798, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento immobiliare

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
Ulteriori avvertenze:	

L'intero fabbricato non risulta essere amministrato da terze persone e gestito direttamente dal proprietario delle singole unità immobiliari facenti parte dello stesso,

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Notarile Sostitutiva del Certificato Ipotecario Ventennale, redatto dal Dott. Niccolò Tiecco, Notaio in Perugia ed allegato al fascicolo di causa

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE in morte di Bertolasi Giuseppe (dal 02/06/2019), registrato il 02/03/2020 a Ag. Entrate Varese ai nn. 72379 Vol.88888, trascritto il 04/03/2020 a Milano 2 ai nn. 28685/17173.

Si rileva atto di accettazione tacita di eredità rogato dal Notaio Sironi Enrico Maria il 16/10/2020, rep. 18854/11060, trascritto presso l'agenzia delle Entrate di Milano - Territorio servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 22/10/2020 ai nn. 117341/74533 di formalità in favore del sig. Bertolasi Massimo nato a Gallarate (VA) il 26/08/1960 e contro il sig. Bertolasi Giuseppe nato a Gallarate (VA) il 31/03/1929.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 02/06/2019)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione allegata alla valutazione è stata fornita allo scrivente direttamente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Cassano Magnago mediante apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata in data 22/11/2022 e visionati in data 29/11/2022 ed allegata alla presente, dove sono state richieste tutte le pratiche edilizie intestate ai precedenti ed attuali proprietari della unità immobiliare.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **184/66**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO E SISTEMAZIONE CASA, presentata il 15/07/1966 con il n. 07222 di protocollo, rilasciata il 26/07/1966, agibilità del 29/12/1967.

Il titolo è riferito solamente a Unità imm. oggetto di valutazione

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: VEDASI ALLEGATI ALLA RELAZIONE PERITALE

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



Durante le operazioni di sopralluogo sono emerse alcune discrepanze tra quanto autorizzato e quanto presente in loco. In particolare al piano primo del fabbricato, dove sono state leggermente modificate alcune partizioni interne e dove è stato creato un nuovo balcone sulla camera da letto sul lato ovest del fabbricato, oltre alla modifica delle dimensioni delle finestre del vano scala. Al piano terra è stata modificata la dimensione della finestra del locale lavanderia. Quanto rilevato, risulta essere pregiudizievole ai fini della valutazione e della compravendita e verranno indicate le metodologie e le spese necessarie per la sistemazione della situazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano primo lieve modifica delle ripartizioni interne, creazione di balcone su lato ovest e modifica delle dimensioni di alcune aperture esterne (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica in sanatoria, sanzioni oneri e diritti di segreteria: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

Questa situazione è riferita solamente a Unità imm. oggetto di valutazione

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: al piano primo lieve modifica delle ripartizioni interne (normativa di riferimento: Testo Unico dell'edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di aggiornamento catastale della unità immobiliare

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

Costi di regolarizzazione:

- aggiornamento della planimetria catastale e diritti catastali: €400,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA TORINO 7

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO MAGNAGO VIA TORINO 7, della superficie commerciale di **206,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento al piano primo caratterizzato da vano scala/disimpegno, locale pranzo con adiacente cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto, oltre a locale camera/studio adiacente al vano scala, balcone su lato ovest e balcone/portico su lato est con affaccio su area esterna comune con le altre unità facenti parte del fabbricato. Completano la proprietà, ingresso indipendente al piano terra, con accesso da portico comune (mapp. 995) , locale lavanderia e locale cantina al piano interrato con accesso diretto da vano scala di proprietà. L'accesso alla unità imm.



oggetto di valutazione avviene da area esterna comune con le altre unità imm. facenti parte del fabbricato di cui al mapp. 995, dotato di accesso pedonale e carroia da Via Torino al civico n. 7 (si segnala altro accesso carroia da Via Gasparoli n. 30, raggiungibile tramite area esterna di altre proprietà, mapp. 4293-5094). Il fabbricato è caratterizzato da due piani fuori terra completamente a destinazione residenziale, oltre a piano interrato adibito a locali accessori, il tutto dotato di idonee recinzioni di delimitazione dell'area comune del mapp. 995 verso la Via Torino ed il confine ad Ovest. Risulta invece sprovvisto di delimitazione dell'area del mapp. 995 nella porzione interna dello stesso, configurando di fatto l'area come una unica corte con diverse proprietà (mapp. 995-4293-5094). Le dotazioni impiantistiche e di finitura essenziali e tipiche dell'epoca di costruzione. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1-S1, scala interna, ha un'altezza interna di 3.17. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 995 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani, rendita 743,70 Euro, indirizzo catastale: VIA TORINO, 7, piano: T-1-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: dell'appartamento: prospetto su corte comune, da tre lati e mapp. 4293 dall'altro lato - della lavanderia: ingresso, altra unità imm., cortile comune - della cantina: terrapieno da tre lati.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1966.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cairate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI



aeroporto distante 15 KM	al di sopra della media	
autobus distante 1km	al di sopra della media	
autostrada distante 4 km	al di sopra della media	
superstrada distante 3 km	al di sopra della media	
ferrovia distante 5 KM	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al piano primo caratterizzato da vano scala/disimpegno, locale pranzo con adiacente cucina, soggiorno, disimpegno, bagno e due camere da letto, oltre a locale camera/studio adiacente al vano scala, balcone su lato ovest e balcone/portico su lato est con affaccio su area esterna comune (mapp. 995) con le altre unità facenti parte del fabbricato. L'intera unità è caratterizzata da pavimenti in ceramica e piastrelle di scaglie di marmo (e parquet nelle camere da letto) e rivestimenti di bagni e cucina in ceramica smaltata, porte interne a battente in legno e vetro, sistema di riscaldamento termoautonomo (con caldaia posizionata all'interno del vano lavanderia al piano terreno) e caloriferi in ghisa su pareti perimetrali e tubazioni dell'impianto esterne alle murature ed a vista, serramenti esterni in legno a vetro singolo con sistemi oscuranti a tapparella, impianto elettrico funzionante con citofono. Completano la proprietà, ingresso indipendente al piano terra con porta di ingresso a doppia anta a battente in legno e vetro, con accesso da portico comune (mapp. 995), locale lavanderia e locale cantina al piano interrato con accesso diretto da vano scala di proprietà. L'accesso alla unità imm. oggetto di valutazione avviene da area esterna comune (mapp. 995) con le altre unità imm. facenti parte del fabbricato, dotato di accesso pedonale e carraio da Via Torino al civico n. 7 (si segnala altro accesso carraio da Via Gasparoli n. 30, raggiungibile tramite area esterna di altre proprietà, mapp. 4293-5094). Il fabbricato è caratterizzato da due piani fuori terra completamente a destinazione residenziale, oltre a piano interrato adibito a locali accessori, il tutto dotato di idonee recinzioni di delimitazione dell'area comune del mapp. 995 verso la Via Torino ed il confine ad Ovest. Risulta invece sprovvisto di delimitazione dell'area del mapp. 995 nella porzione interna dello stesso, configurando di fatto l'area come unica corte con diverse proprietà (mapp. 995-4293-5094). Le dotazioni impiantistiche e di finitura essenziali e tipiche dell'epoca di costruzione. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno e vetro singolo	scarso	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	mediocre	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di	al di sotto della media	



ceramica

pavimentazione interna: realizzata in legno

mediocre 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno

scarso 

scale: interna con rivestimento in marmo

nella media 

Degli Impianti:

citofonico: a parete conformità: non rilevabile

mediocre 

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi in ghisa conformità: non rilevabile

mediocre 

elettrico: , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

mediocre 

Delle Strutture:

balconi: costruiti in laterocemento

al di sotto della media 

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è non presente

nella media 

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	170,00	x	100 %	=	170,00
V. scala ed accessori al p.t.	32,30	x	50 %	=	16,15
balconi-portico	24,70	x	30 %	=	7,41
cantina	26,50	x	50 %	=	13,25
Totale:	253,50				206,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/11/2022

Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it

Descrizione: Abitazione in contesto di sole due famiglie, soluzione libera su tre lati

Indirizzo: Via F. Confalonieri

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:



Prezzo richiesto: 150.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 142.500,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/11/2022

Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it

Descrizione: casa singola disposta su piano unico con area di proprietà

Indirizzo: Via G. Gasparoli

Superfici principali e secondarie: 156

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 159.000,00 pari a 1.019,23 Euro/mq

Sconto trattativa: 5 %

Prezzo: 151.050,00 pari a 968,27 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate (26/11/2022)

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni civili con stato conservativo Normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto come di seguito:

- determinazione delle superfici equivalenti commerciali dell'immobile;
- indagini di mercato relative al prezzo unitario a mq superficie;
- Comparazione degli immobili ritenuti simili a quello preso in esame;
- determinazione finale del valore di mercato ottenuto dal prodotto tra il parametro €/mq e le superfici commerciali dell'immobile.

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Ai fini della valutazione, visto l'epoca

di costruzione, le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di manutenzione e conservazione e la posizione in cui è collocato il fabbricato, si ritiene congruo attribuire il valore medio di €/mq 950,00 che corrisponde ad una cifra leggermente inferiore alle indicazioni fornite dalle indagini di mercato effettuate e dai valori riportati dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 206,81 x 950,00 = **196.469,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
vetustà del fabbricato, dotazione impiantistica obsoleta e mancata indipendenza dell'unità imm.	-29.470,43

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 166.999,08
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 166.999,08

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della stima dell'immobile si è utilizzato un criterio di stima sintetica e parametrica, con indagini riguardanti il prezzo medio al mq delle unità simili a quella in oggetto ed ubicate nella stessa zona. A tal fine si è provveduto a consultare le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto dalla Agenzia delle Entrate (Estratto allegato alla perizia). Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), ovvero il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, agenzie: della zona in cui è collocato il fabbricato, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (Quotazioni OMI), ed inoltre: siti 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	206,81	0,00	166.999,08	166.999,08
				166.999,08 €	166.999,08 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nello stato attuale del bene, non si ritiene possibile effettuare una comoda divisione dell'unità immobiliare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.400,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 163.599,08**

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:	€ 163.599,08
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:	€ 163.599,08

data 10/12/2022

il tecnico incaricato
ROBERTO BATTISTELLA

