



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 282/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/01/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Antonio Ciavarella**

CF: CVRNTN65D26I819L

con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA MAZZINI 2

telefono: 0331253398

email: [studiociavarellamigliavacca@gmail.com](mailto:studiociavarellamigliavacca@gmail.com)

PEC: [antonio.ciavarella@geopec.it](mailto:antonio.ciavarella@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
282/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a SOMMA LOMBARDO Via Narciso Nicola 7, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **126,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'immobile in cui trovasi ubicata l'unità oggetto di perizia fa parte di un fabbricato di corte dal linguaggio architettonico semplice, la cui costruzione è da far risalire agli inizi del secolo scorso o forse prima, come evincesi dall'immagine ortofografica, si colloca nel centro storico della frazione di Coarezza del Comune di Somma Lombardo, località posta in zona molto periferica rispetto al capoluogo, all'interno di un'ampia area boscata in prossimità del fiume Ticino. La frazione è collegata al capoluogo da strade asfaltate ed è servita solamente da servizio autobus.

L'unità oggetto di perizia è una porzione indipendente di corte che alla fine degli anni novanta del secolo scorso è stata oggetto di completa ristrutturazione. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, con adiacente rustico adibito a piccola autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno- primo. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 5190 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: VIA NICOLA NARCISO n. 7 SOMMA LOMBARDO, piano: T-1, intestato a per 1/2 in comunione dei beni e per 1/2 in comunione dei beni  
Coerenze: a nord mappale 20893, a est mappale 5190 sub 2 e 5689, a sud mappali 5687-5682-5683-5426, a ovest mappale 5187  
accesso alla via pubblica tramite corte ai mappali 5187-5669

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.

#### **A.1** box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 5190 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 43,64 Euro, indirizzo catastale: Via Narciso Nicola n. 7, intestato a per 1/2 in comunione dei beni e per 1/2 in comunione dei beni  
Coerenze: a nord mappale 20893, a est mappale 5689, a sud corte esclusiva del mappale 5190 sub 501 a ovest mappale 5190 sub 501



## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                                 |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                                           | 126,80 m <sup>2</sup> |
| Consistenza commerciale complessiva accessori:                                                                  | 6,95 m <sup>2</sup>   |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                              | €. 65.362,50          |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 65.362,50          |
| Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | €. 65.362,50          |
| Data della valutazione:                                                                                         | 21/01/2025            |

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'esecutato ha concesso al CTU libero svolgimento delle operazioni peritali.

## 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 17/07/2007 a firma di Notaio Ezio Oliva ai nn. 110386/12420 di repertorio, iscritta il 21/07/2007 a Milano 2 ai nn. 116501/32030, a favore , contro , derivante da Atto notarile pubblico.  
Importo ipoteca: 375000.  
Importo capitale: 150000.  
Durata ipoteca: 25 anni

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

pignoramento, stipulata il 15/07/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4953 di repertorio, trascritta il 19/09/2024 a Milano 2 ai nn. 121496/86247, a favore di , contro , derivante da Atto giudiziario

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*



4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna.**

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

|                                                                       |         |
|-----------------------------------------------------------------------|---------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:                      | €. 0,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:       | €. 0,00 |
| Ulteriori avvertenze:                                                 |         |

L'immobile è vincolato paesaggisticamente ex Dlgs 42/2004 essendo il comune di Somma Lombardo all'interno del Parco del Ticino, nonchè rientra all'interno della fascia di 150 mt di rispetto del fiume Ticino

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/01/2007), con atto stipulato il 17/07/2007 a firma di Notaio E. Oliva ai nn. 110385/12419 di repertorio, trascritto il 21/07/2007 a Milano 2 ai nn. 116500/61231

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/01/2007), con atto stipulato il 17/07/2007 a firma di Notaio E. Oliva ai nn. 110385/12419 di repertorio, trascritto il 21/07/2007 a Milano 2 ai nn. 116500/61231

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/1993 fino al 17/07/2007), con atto stipulato il 28/10/1993 a firma di Notaio S. Fantasia ai nn. 154517/14154 di repertorio, trascritto il 25/11/1993 a Milano 2 ai nn. 782/5479.

Il titolo è riferito solamente a particella 5190 foglio 39

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/1993 fino al 17/07/2007), con atto stipulato il 28/10/1993 a firma di Notaio S. Fantasia ai nn. 154517/14154 di repertorio, trascritto il 25/11/1993 a Milano 2 ai nn. 782/5479.

Il titolo è riferito solamente a particella 5190 foglio 39

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1993 fino al 17/07/2007), con atto stipulato il 22/12/1993 a firma di Notaio S. Fantasia ai nn. 155253/14302 di repertorio, trascritto il 27/01/1994 a Milano 2 ai nn. 782/5479.

Il titolo è riferito solamente a particella 5187 foglio 39

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/12/1993 fino al 17/07/2007), con atto stipulato il 22/12/1993 a firma di Notaio S. Fantasia ai nn. 155253/14302 di repertorio, trascritto il 27/01/1994 a Milano 2 ai nn. 782/5479.

Il titolo è riferito solamente a particella 5187 foglio 39

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **159/93**, intestata a , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 06/08/1993 con il n. 17329 di protocollo

Concessione edilizia N. **174/93**, intestata a , per lavori di risanamento ex lett. "c" art. 31 L. 457/78 a fabbricato esistente, presentata il 15/12/1993 con il n. 26849 di protocollo, agibilità del 24/04/1997 con il n. 11862 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a abitazione.

Abitabilità acquisita per silenzio assenso.

Concessione edilizia N. **174/93**, intestata a , per lavori di Variante a C.E. 174/93 per costruzione di balcone e sistemazione di locale accessorio esistente , presentata il 24/06/1994 con il n. 14964 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a abitazione

Concessione edilizia N. **126/98** e successive varianti, intestata , per lavori di ristrutturazione edilizia ex art. 31 lett. c L. 457/78 di fabbricato esistente, presentata il 20/07/1998 con il n. 18452 di protocollo, rilasciata il 22/02/1999 con il n. 18452 di protocollo, agibilità del 22/11/2001 con il n. 26413 di protocollo.

La pratica edilizia riguarda la ristrutturazione di altro fabbricato adiacente all'edificio oggetto di perizia, detto fabbricato non è oggetto di procedura esecutiva, salvo l'accessorio in corpo staccato adibito ad autorimessa ristrutturato con pratica di variante descritta nel paragrafo successivo

Denuncia inizio attività N. **301/2000**, intestata a, per lavori di variante a C.E. 126/98 per formazione di nuova autorimessa, presentata il 17/02/2000 con il n. 3940 di protocollo.

Variante a C.E. 126/98 per formazione di nuova autorimessa oggetto di perizia e procedura esecutiva

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: PIANTERRENO: diversa posizione finestra e tavolato divisorio nel soggiorno, copertura autorimessa realizzata più alta di circa 15 cm - nella parte più bassa- rispetto all'autorizzato. PRIMO PIANO: formazione di tavolato a delimitazione camera, nel locale stenditoio chiusura della parte esterna con posa di nuova finestra, ampliamento del balcone (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Ottenimento accertamento di compatibilità paesaggistica ex art. 167 Dlgs 42/2004 smi, a cui far seguire SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR 380/01 smi

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione paesaggistica (presunta di massima): €2.000,00
- Sanzione SCIA in sanatoria (presunta di massima): €3.000,00
- Onorari professionali per le regolarizzazioni (circa 2500+IVA/CNP): €3.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa raffigurazione immobile

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: già regolarizzato a cura del CTU

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

BENI IN SOMMA LOMBARDO VIA NARCISO NICOLA 7, FRAZIONE COAREZZA

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a SOMMA LOMBARDO Via Narciso Nicola 7, frazione Coarezza, della superficie commerciale di **126,80** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà )

L'immobile in cui trovasi ubicata l'unità oggetto di perizia fa parte di un fabbricato di corte dal linguaggio architettonico semplice, la cui costruzione è da far risalire agli inizi del secolo scorso o forse prima, come evincesi dall'immagine ortofotografica, si colloca nel centro storico della frazione di Coarezza del Comune di Somma Lombardo, località posta in zona molto periferica rispetto al capoluogo, all'interno di un'ampia area boscata in prossimità del fiume Ticino. La frazione è collegata al capoluogo da strade asfaltate ed è servita solamente da servizio autobus.

L'unità oggetto di perizia è una porzione indipendente di corte che alla fine degli anni novanta del secolo scorso è stata oggetto di completa ristrutturazione. L'abitazione si sviluppa su due piani fuori terra, con adiacente rustico adibito a piccola autorimessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno- primo. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 5190 sub. 501 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria A/4, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 267,01 Euro, indirizzo catastale: VIA NICOLA NARCISO n. 7 SOMMA LOMBARDO, piano: T-1, intestato a per 1/2 in comunione dei beni e per 1/2 in comunione dei beni  
Coerenze: a nord mappale 20893, a est mappale 5190 sub 2 e 5689, a sud mappali 5687-5682-5683-5426, a ovest mappale 5187  
accesso alla via pubblica tramite corte ai mappali 5187-5669

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1900 ristrutturato nel 1999.



ortofoto localizzazione immobile rispetto la frazione Coarezza



ortofoto localizzazione frazione Coarezza



*fabbricato in perizia*

*esterno-corte*



*ingresso dalla via Narciso Nicola*

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area agricola (i più importanti centri limitrofi sono Sesto Claende- Somma Lombardo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Fiume Ticino, brughiera del Vigano .



*Brughiera del Vigano monolite "Sass dei Biss"*

## SERVIZI

negozi al dettaglio  
scuola elementare  
spazi verde

|              |            |
|--------------|------------|
| molto scarso | ☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆ |
| nella media  | ☆☆☆☆☆☆☆☆   |
| eccellente   | ☆☆☆☆☆☆☆☆   |

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 10 km  
autobus distante 100 mt

al di sopra della media

nella media



autostrada distante 15 km

scarso 

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

nella media 

panoramicità:

scarso 

livello di piano:

nella media 

stato di manutenzione:

nella media 

luminosità:

nella media 

qualità degli impianti:

nella media 

qualità dei servizi:

al di sotto della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'abitazione oggetto di perizia fa parte di una porzione di corte nel centro storico della frazione di Coarezza che dista circa 6 Km dal capoluogo Somma Lombardo.

L'accesso alla corte avviene tramite portone carraio comune su via Narciso Nicola, viabilità a senso unico per lo più usufruita dal traffico locale.

La tipologia costruttiva e gli stilemi architettonici del fabbricato richiamano quelli delle classiche case economiche lombarde di inizio secolo scorso. La struttura portante dell'edificio è in muratura mista di pietra e mattoni e solai misti in latero-ca. Il tetto del fabbricato è a una falda in legno con manto in tegole in cotto e lattonerie in rame. Le facciate esterne sono ad intonaco non tinteggiato, sul fronte principale è presente una balcone.

Al fabbricato è pertinenziale un'area cortilizia di proprietà con diritto di passo a favore di terzi.

L'abitazione si sviluppa su due piani, a piano terreno si trovano i locali della zona giorno e di servizio, a primo piano quelli della zona notte collegata al pianterreno tramite una scala a vista in legno posta in angolo nel soggiorno.

L'unità abitativa risulta così composta: a pianterreno soggiorno, cucina, bagno e locale lavanderia; a primo piano trovasi due camere ed un bagno disimpegnate da corridoio ed un locale destinato ad uso stenditoio.

Nella lavanderia a pianterreno è presente la caldaia a metano per la produzione dell'acqua calda sanitaria e il riscaldamento che è a radiatori in alluminio. Il portoncino d'ingresso è in legno non blindato, i serramenti esterni sono in legno con vetrocamera con antoni in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Le pareti e soffitti interni sono ad intonaco civile. I pavimenti sono in piastrelle di ceramica, nei bagni, in cucina e lavanderia sono presenti rivestimenti in piastrelle di ceramica.

L'appartamento versa in buone condizioni di manutenzione.

In corpo adiacente è presente un piccolo accessorio destinato ad autorimessa per auto di modeste dimensioni.

La struttura portante dell'accessorio uso autorimessa è in muratura intonacata, tetto in legno con manto in tegole in cotto lattonerie in rame. Porta d'ingresso con struttura in ferro con tamponamenti in griglia metallica.

#### Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* doppia anta a battente realizzato in legno con apertura manuale

al di sotto della media 

*infissi esterni:* battente realizzati in legno

nella media 

*manto di copertura:* realizzato in tegole in cotto

al di sopra della media 

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in non rilevabile

nella media 



*pavimentazione esterna:* realizzata in ghiaia  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di grès  
*plafoni:* realizzati in intonaco  
*portone di ingresso:* anta singola a battente  
realizzato in legno massello  
*scaie:* interna con rivestimento in legno



Degli Impianti:

*antenna collettiva:* digitale terrestre conformità: non rilevabile  
*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme. DICO allegata alla richiesta di agibilità  
*fognatura:* mista la reti di smaltimento è realizzata in tubi in PVC con recapito in collettore o rete comunale  
*gas:* sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme. DICO allegata alla domanda di agibilità  
*idrico:* sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in polipropilene conformità: conforme. DICO allegata alla domanda di agibilità  
*termico:* autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme. DICO allegata alla domanda di agibilità



Delle Strutture:

*balconi:* costruiti in cemento armato  
*copertura:* a falde costruita in legno  
*scaie interne:* rampa unica realizzate in legno  
*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele  
*strutture verticali:* costruite in muratura  
*travi:* costruite in cemento armato



soggiorno



cucina





bagno PT



bagno 1P



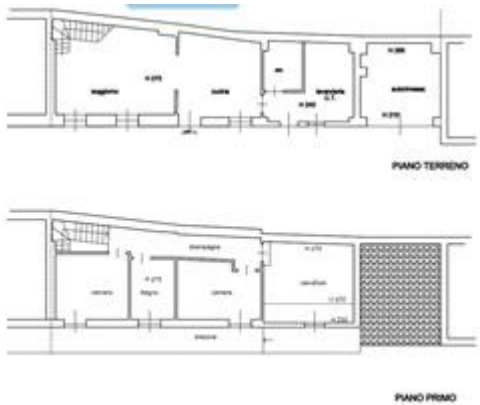
camera



camera

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   |
|----------------|---------------|---|--------|---|---------------|
| appartameto    | 122,00        | x | 100 %  | = | 122,00        |
| balcone        | 16,00         | x | 30 %   | = | 4,80          |
| <b>Totale:</b> | <b>138,00</b> |   |        |   | <b>126,80</b> |



planimetria abitazione



**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 5190 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana SO, categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 43,64 Euro, indirizzo catastale: Via Narciso Nicola n. 7,

comunione dei beni

Coerenze: a nord mappale 20893, a est mappale 5689, a sud corte esclusiva del mappale 5190 sub 501 a ovest mappale 5190 sub 501

| descrizione    | consistenza  |   | indice |   | commerciale |
|----------------|--------------|---|--------|---|-------------|
| autorimessa    | 13,90        | x | 50 %   | = | 6,95        |
| <b>Totale:</b> | <b>13,90</b> |   |        |   | <b>6,95</b> |

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/06/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 66/2022

Descrizione: Appartamento ad uso abitazione di mq 45,72, posto al piano 1, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, camera e balcone oltre ripostiglio al piano terra (sottoscala) , 1

Indirizzo: Via Nicola Narciso, 7 Somma Lombardo, VA

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 22.200,00 pari a 482,61 Euro/mq

Valore Ctu: 38.860,30 pari a: 844,79 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 29.600,00 pari a: 643,48 Euro/mq



Distanza: 3.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 19/12/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 66/2022

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo di mq 50,73, posto al piano 1, composto da monolocale con angolo cottura, disimpegno, bagno e balcone oltre ripostiglio al piano terra , 2

Indirizzo: Via Nicola Narciso , 7 Somma Lombardo, VA

Superfici principali e secondarie: 51

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.680,00 pari a 425,10 Euro/mq

Valore Ctu: 43.118,80 pari a: 845,47 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 26.240,00 pari a: 514,51 Euro/mq

Distanza: 3.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/05/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 108/2021

Descrizione: Appartamento della superficie commerciale di 95,00 mq. Unità abitativa posta in corte costituita da ingresso diretto in un ampio soggiorno, cucina e bagno al piano terra, cameretta e camera matrimoniale al piano primo con scala interna di collegamento tra i due piani e con accesso dal ballatoio comune., 1

Indirizzo: Somma Lombardo (VA) Piazza S. Sebastiano, 3 - Fraz. Coarezza - Lombardia Somma Lombardo, Varese

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo: 21.500,00 pari a 226,32 Euro/mq

Valore Ctu: 69.580,00 pari a: 732,42 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.499,97 pari a: 300,00 Euro/mq

Distanza: 89.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2025

Fonte di informazione: sito internet specializzato in compravendite immobiliari

Descrizione: piano terra da soggiorno, angolo cottura e bagno, a piano primo disimpegno e due camere da letto. Box auto e cantina

Indirizzo: Via Narciso Nicola 7- medesima corte del fabbricato in perizia

Superfici principali e secondarie: 80



Superfici accessorie: 6

Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 639,53 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 49.500,00 pari a 575,58 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/01/2025

Fonte di informazione: sito internet specializzato in compravendite immobiliari

Descrizione: ingresso, soggiorno, cucina e bagno, a primo piano 3 camere e bagno. Deposito estremo

Indirizzo: Via san Rocco - Coarezza

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie: 2

Prezzo richiesto: 79.000,00 pari a 647,54 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 71.100,00 pari a 582,79 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agente immobiliare (15/01/2025)

Domanda: bassa

Offerta: media

Tempo di rivendita o di assorbimento: sei mesi un anno

Valore minimo: 400,00

Valore massimo: 700,00

OMI - a cura Agenzia delle Entrate (31/12/2024)

Valore minimo: 680,00

Valore massimo: 850,00

Note: Valore per abitazioni di tipo economico in stato conservativo normale

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione. Sono state acquisite ed esaminate le caratteristiche urbanistiche della zona e la qualità servizi. Nella valutazione è stato adottato il criterio del più probabile valore venale ottenuto attraverso un attento esame e comparazione dei valori di mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, con rilevazione di prezzi storici certi e recenti in numero sufficientemente da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione il valore dell'edificio oggetto di perizia. Il valore di raffronto sarà rappresentato dal più attendibile "valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda" mediamente espresso dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

La rilevazione dei valori ha dato delle risultanze omogenee, in quanto le contrattazioni sul libero mercato hanno portato a determinare che l'attuale prezzo medio per abitazioni simili si attesta mediamente intorno ai **€/mq 550**, valori in linea con i dati espressi dalle rilevazioni dei prezzi offerti negli annunci immobiliari per immobili simili e alle recenti aggiudicazioni in asta nella frazione di Coarezza.

I valori espressi dalle banche dati statistiche si discostano leggermente al rialzo rispetto al prezzo



stimato, nello specifico l'OMI dell'Agenzia delle Entrate quota per la zona in cui ricade l'edificio prezzi min/max di €/mq 680/850. Si ritiene che tali importi risultano influenzati dal censimento di dati definiti dalla media dei fabbricati con caratteristiche generiche simili ma non analoghe o identiche dell'immobile in perizia. Gli immobili comparabili reperiti dal CTU per la determinazione del prezzo risultano quasi uguali per ubicazione e caratteristiche, quindi molto più verosimili alla quotazione reale che il mercato potrà offrire per l'immobile in perizia, infatti un comparabile è situato nello stesso cortile, con finiture e caratteristiche identiche. Il prezzo stimato risulta pure avvalorato dalle quotazioni definite da aste avvenute recentemente per abitazioni simili ubicate nei pressi dell'immobile in perizia.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |        |   |        |   |                  |
|-------------------------------|--------|---|--------|---|------------------|
| Valore superficie principale: | 126,80 | x | 550,00 | = | <b>69.740,00</b> |
| Valore superficie accessori:  | 6,95   | x | 550,00 | = | <b>3.822,50</b>  |
|                               |        |   |        |   | <b>73.562,50</b> |

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                                                       |                     |
|---------------------------------------------------------------------------------------|---------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):                              | <b>€. 73.562,50</b> |
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 73.562,50</b> |

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguaglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare..).

Nello sviluppo della valutazione si è dovuto necessariamente tener conto delle caratteristiche estrinseche del fabbricato, quali l'ubicazione, l'accessibilità e il tessuto urbano circostante. Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, Ufficio Tecnico di Somma Lombardo, Agenzie immobiliari della stessa città, osservatori del mercato immobiliare Varese.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Somma Lombardo, agenzie: Somma Lombardo, osservatori del mercato immobiliare OMi\_ CCIAA Varese

#### 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 | 126,80      | 6,95            | 73.562,50     | 73.562,50      |
|    |              |             |                 | 73.562,50 €   | 73.562,50 €    |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 8.200,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 65.362,50

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: €. 65.362,50

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: €. 65.362,50

data 21/01/2025

il tecnico incaricato  
Antonio Ciavarella

