



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

168/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

Ing. Valeria Ribaldone

CF:RBLVLR67B46D869P
con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A
telefono: 0331799074
email: valeria@studiorm.net
PEC: valeria.ribaldone@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
168/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SUMIRAGO via GIOVANNI XXIII 21 frazione CAIDATE della superficie commerciale di **144,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà
Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare condominiale residenziale denominato "Condominio Mero" e precisamente:

- appartamento a piano secondo con annessa cantina a piano seminterrato
- box auto singolo a piano seminterrato.

Competono gli enti e spazi comuni del fabbricato di cui le unità sono parte con i rispettivi millesimi di proprietà.

Accesso e scarico all'intero fabbricato avvengono da via Giovanni XIII n. 21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1742 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 325.37 Euro. indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 21, piano: S1-2, intestato a _____, derivante da VARIAZIONE del 04/07/2014 Pratica n. VA0091115 in atti dal 04/07/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28794.1/2014)

Coerenze: dell'appartamento: prospetto su enti comuni, enti comuni (scala, vano scala, pianerottolo, ascensore), altra unità immobiliare, prospetto su enti comuni. della cantina: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, muro contr terra.

Intestazione non aggiornata a seguito di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'-TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (dal 06/05/2016), con atto stipulato il 06/05/2016 a favore di _____

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2014.

A.1 **box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1742 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 11,62 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII, piano: S1, intestato a _____, derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. VA0220311 in atti dal 14/03/2011

Coerenze: accesso comune, altre unità immobiliari.

Intestazione non aggiornata a seguito di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'-TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (dal 06/05/2016), con atto stipulato il 06/05/2016 a favore di _____



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,82 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	10,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 192.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 182.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 175.400,00
Data della valutazione:	03/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 27/05/2021, con scadenza il 31/05/2025, registrato il 28/05/2021 a Gallarate ai nn. 002485/3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 5400.

Alla data del primo sopralluogo (04-07-2023) sull'immobile non era presente nessuno.

Alla data del secondo sopralluogo 06-07-2023 è stato possibile procedere con il sopralluogo.

Gli occupanti dell'immobile sono stati collaborativi nei confronti della procedura consentendo l'accesso all'immobile finalizzato alle operazioni di valutazione.

L'affittuario ha trasmesso l'ultimo pagamento della rata attuale mensile che è di €.450 pari a €. 5.400.

L'affittuario esibisce inoltre copia dell'"Atto di pignoramento dei crediti verso terzi" da parte dell'Agenzia delle Entrate di Varese con ordine all'affittuario di pagare direttamente le somme dovute al debitore [redacted] all'Agenzia di riscossione ...alle rispettive scadenze."

L'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese - Ufficio Territoriale di Gallarate, a seguito di mia istanza del 01-09-2023, in data 04/09/2023 comunica che risulta un contratto di locazione riferito alle unità immobiliari oggetto di pignoramento registrato presso l'Ufficio di Gallarate al numero 002485 serie 3T del 28/05/2021 durata 01/06/2021 – 31/05/2025 tra [redacted]

Dal contratto di locazione si evince durata di 6 anni in luogo di 4 anni come risultante dagli estremi di registrazione, in linea con la locazione abitativa.

VERIFICA CONGRUITA' DEL CANONE DI LOCAZIONE: a seguito di verifica mediante il confronto con due comparabili similari all'unità oggetto di stima e l'applicazione del metodo di stima del Market

Comparison Approach (v. allegato), il presumibile canone ordinario di locazione per l'unità è stimabile in €. 9.700.

Pertanto il canone di locazione applicato di €. 5.400 NON RISULTA CONGRUO.

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 **legale** cancellata, stipulata il 23/09/2015 a firma di _____ ai nn. 1658/11715 di repertorio, iscritta il 28/09/2005 a Milano 2 ai nn. 94400/16727, _____, derivante da _____

Nota di iscrizione.

Importo ipoteca: € 150.965,22.

Importo capitale: € 75.482,61

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/12/2011 a firma di _____ ai nn. 120507/12574 di repertorio, iscritta il 09/01/2012 a Milano 2 ai nn. 290/2099, a favore di _____

GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 250000.

Importo capitale: 190000.

Durata ipoteca: 15 anni

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 09/04/2018 a firma di _____ ai nn. 2873/11718 di repertorio, iscritta il 12/04/2018 a Milano 2 ai nn. 47352/7767, a favore di _____

Importo ipoteca: € 510.617,14.

Importo capitale: € 255.308,57.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 25/11/2022 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5353 di repertorio, iscritta il 06/06/2023 a Milano 2 ai nn. 77026/12977, a favore di _____

Importo ipoteca: 10.000,00.

Importo capitale: € 9.617,54

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 10/05/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 3056 di repertorio, trascritta il 25/05/2023 a Milano 2 ai nn. 71332/49752, a favore di _____

_____, derivante da _____

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE -VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.
PER LA COMPLESSIVA SOMMA DI EURO 102.507,91 OLTRE INTERESSI E SPESE.

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:	€ 3.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 7.000,00



Millesimi condominiali: **95,75**

Ulteriori avvertenze:

Dal titolo di provenienza si rileva: Regolamento di condominio allegato all'atto notaio Favuzza di Gallarate del 27/12/77 rep.n. 282014/10328 registrato a Gallarate il 16/01/1978 n210/224.

L'amministratore di condominio in data 05-07-2023, a seguito di mia richiesta, comunica quanto segue:

totale spese pregresse non pagate alla data della stima euro 9.400. L'amministratore non ha fornito nello specifico il dettaglio degli ultimi due anni, pertanto, ai fini delle spese insolute da dedurre, ai sensi dell'art.568 cpc, si assume un importo in linea con le spese annue di gestione calcolato per due anni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'-TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (dal 06/05/2016), con atto stipulato il 06/05/2016 a firma di NOTAIO ATZORI FLAVIANO ai nn. 3471/3000 di repertorio, trascritto il 27/05/2016 a Milano 2 ai nn. 3833/60271-60272

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di ATTO COMPRAVENDITA (fino al 23/11/2007), con atto stipulato il 13/05/1980 a firma di Notaio Brighina Giuseppe ai nn. 61775/13036 di repertorio, trascritto il 11/06/1980 a Milano 2 ai nn. 27685/34054

per la quota di 1/1, in forza di DECRETO DI TRASFERIMENTO IMMOBILI (dal 23/11/2007 fino al 29/12/2011), con atto stipulato il 23/11/2007 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1298-1004 di repertorio, registrato il 30/11/2007 a Busto A ai nn. 1374/4, trascritto il 29/11/2007 a Milano 2 ai nn. 178837/94118.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/12/2011 fino al 06/05/2016), con atto stipulato il 29/12/2011 a firma di notaio Tomaso Bortoluzzi ai nn. 120506/12573 di repertorio, registrato il 04/01/2012 a Varese ai nn. 19-1t, trascritto il 09/01/2012 a Milano 2 ai nn. 2098/1546

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Ulteriori pratiche edilizie:

COMUNICAZIONE ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. CIL 07/2013, intestata a per lavori di riparazione. rinnovo e sostituzione finiture interne

esterne ed

impianti igienici, presentata il 14/02/2023 con il n. pr 1595 di protocollo. Nella comunicazione non è indicato il subalterno ed il piano di riferimento degli interventi, pertanto non è possibile definire se trattasi dell'unità pignorata.

Trattandosi di CIL non attiene modifiche interne.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



CONCESSIONE EDILIZIA N. 75-72 , intestata a _____ , per lavori di costruzione fabbricato di un condominio di civile abitazione, presentata il 24/06/1972 con il n. 2618 di protocollo, rilasciata il 27/06/1972, agibilità del 01/12/1977 con il n. PRATICA 72/72 di protocollo

CONCESSIONE EDILIZIA N. 75-72 VAR, intestata a _____ , per lavori di VARIANTE A N.O. 75-72, rilasciata il 25/08/1977, agibilità del 01/12/1977 con il n. PRATICA 75-72 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera DCC N. 36 del 29/11/2011 , l'immobile ricade in zona Zona B1 - Residenziale di completamento - PdR.24. Norme tecniche di attuazione ed indici: DESTINAZIONI Quelle ammesse al precedente ART. 23 MODALITÀ DI INTERVENTO: Intervento edilizio diretto INDICI DI PIANO IF = 1.00 mc./mq. H = 8.50 mt. RC = 45% SF DC = 5.00 mt. DF= 10.00 mt. (oppure 0.00 in caso di preesistenza a confine oppure con accordo tra confinanti per edificazioni contemporanee) DS = 5.00 mt. VA = 30% SF

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Intestazione CATASTALE:

non aggiornata a nome di _____ a seguito di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'-TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE con atto stipulato il 06/05/2016.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rispetto alle pratiche edilizie si rilevano le seguenti difformità: APPARTAMENTO: Rispetto al progetto originario si rileva una conformazione differente in aumento di superficie con parziale fusione con l'unità residenziale confinante. In particolare nella facciata di Ovest in corrispondenza della zona pranzo si rileva spostamento di parete di tamponamento con conseguente incremento di volumetria e spostamento del balcone in aggetto rispetto alla facciata. La difformità si evince ad ogni piano abitabile del fabbricato condominiale. Altezza interna realizzata m.2.95 in luogo di m.2.8. Sull'unità sub. 13 inoltre, dalle verifiche effettuate dall'Ufficio Tecnico del Comune di Sumirago, non risultano presentate pratiche edilizie per le opere interne successive alla data di agibilità. CANTINA: conformazione differente per fusione di due originarie cantine. BOX AUTO: conformazione differente in diminuzione di superficie. PARTI COMUNI: differenti nella conformazione degli spazi condominiali. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Le modifiche apportate al progetto originario sono di natura sostanziale e riguardano l'intero fabbricato condominiale. Pertanto si rende necessaria la presentazione di una pratica edilizia in sanatoria condivisa con il Condominio e i proprietari delle singole unità immobiliari. Qualora dal rilievo dell'intero fabbricato e relative parti private le verifiche urbanistiche non soddisfacessero il requisito di "doppia conformità", pertanto non risultassero sanabili, trattandosi di difformità la cui demolizione comporterebbe pregiudizio al fabbricato, si dovrà valutare in accordo con il Comune, la possibilità di applicazione della procedura di fiscalizzazione ai sensi del comma 2 dell'art 34 del DPR 380/2001. Inoltre: - Si osserva inoltre che le schede catastali di prima impianto contemporanee al certificato di abitabilità corrispondono alla conformazione delle unità oggetto di pignoramento. Le schede catastali tuttavia non rilevano ai fini della conformità edilizia. - In data 10/01/1978 è stata presentata una richiesta di concessione edilizia per chiusura del terrazzo soprastante all'ultimo piano, esaminata dalla Commissione edilizia in data 19-01-1978. Nell'accesso agli atti in data 30/08/23 non è stato reperito nella pratica il relativo rilascio del provvedimento edilizio e certificato di abitabilità. Da un colloquio con il responsabile dell'Ufficio Tecnico, in mancanza di ulteriore documentazione certa, lo stesso conferma la necessità di presentazione di una richiesta di sanatoria. Si precisa che la porzione di interesse è di proprietà di



soggetto privato (accatastata nel 1980) anche se la sanatoria con le necessarie verifiche urbanistiche verrà a coinvolgere l'intero fabbricato. Non è possibile quantificare il costo della sanatoria e relative sanzioni presumibili imputabili alle unità oggetto di pignoramento, in assenza di un rilievo completo e di un progetto unitario e completo della pratica edilizia di sanatoria sull'intero immobile. Si stima pertanto un costo indicativo e presumibile per le unità in esame.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanatoria con eventuale fiscalizzazione: oneri professionali e sanzione pecuniaria pro quota con restanti proprietari immobile: €.10.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Altezza interna box auto indicata m. 2.5 in luogo di m.2.27, ininfluenza ai fini della rendita catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SUMIRAGO VIA GIOVANNI XXIII 21, FRAZIONE CAIDATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUMIRAGO via GIOVANNI XXIII 21, frazione CAIDATE, della superficie commerciale di **144,82** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare condominiale residenziale denominato "Condominio Mero" e precisamente:

- appartamento a piano secondo con annessa cantina a piano seminterrato
- box auto singolo a piano seminterrato.

Competono gli enti e spazi comuni del fabbricato di cui le unità sono parte con i rispettivi millesimi di proprietà.

Accesso e scarico all'intero fabbricato avvengono da via Giovanni XIII n. 21.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,95. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1742 sub. 13 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 325,37 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII n. 21, piano: S1-2, intestato a _____ ante da VARIAZIONE del 04/07/2014 Pratica n. VA0091115 in atti dal 04/07/2014 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 28794.1/2014)

Coerenze: dell'appartamento: prospetto su enti comuni, enti comuni (scala, vano scala, pianerottolo, ascensore), altra unità immobiliare, prospetto su enti comuni. della cantina: altra unità immobiliare, corridoio comune, altra unità immobiliare, muro contr terra.

Intestazione non aggiornata a seguito di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'



TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (dal 06/05/2016), con atto stipulato il 06/05/2016 a favore di

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1978 ristrutturato nel 2014.

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 VARESE). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media superiore	nella media	
supermercato	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto	al di sopra della media	
autobus	nella media	
autostrada	nella media	
ferrovia	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento al piano secondo di un complesso immobiliare condominiale residenziale denominato "Condominio Mero" e precisamente:

- appartamento a piano secondo con annessa cantina a piano seminterrato
- box auto singolo a piano seminterrato.

L'appartamento si compone di ingresso-soggiorno-pranzo-cucina in unico ambiente, due camere da letto, cabina armadio, due bagni con disimpegno e ripostiglio, quattro balconi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : a battente realizzati in pvc e vetro	nella media	
camera- tapparelle esterne in pvc		
<i>infissi interni</i> : porte a battente/scorrevole realizzati in legno tamburato	nella media	



<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura con coibentazione in intonaco civile	nella media	
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in pavet, prato, asfalto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in gres porcellanato/ceramica	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> a battente bindata realizzato in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> condominiale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> citofono conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> la reti di smaltimento è realizzata in acque nere fognatura con recapito in allaccio fognatura comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a gas conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>telefonico:</i>		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> condominiale con alimentazione in gas i diffusori sono in radiatori conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento sub 13	137,00	x	100 %	=	137,00
appartamento sub. 13- balconi	19,40	x	30 %	=	5,82
cantina	8,00	x	25 %	=	2,00
Totale:	164,40				144,82

ACCESSORI:**box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 1742 sub. 28 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria C/6, classe 4, consistenza 15 mq, rendita 11.62 Euro, indirizzo catastale: VIA GIOVANNI XXIII, piano: S1, intestato a derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 14/03/2011 Pratica n. VA0220311 in atti dal 14/03/2011
Coerenze: accesso comune, altre unità immobiliari.
Intestazione non aggiornata a seguito di TRASFORMAZIONE DI SOCIETA'-TRASFERIMENTO SEDE SOCIALE (dal 06/05/2016), con atto stipulato il 06/05/2016 a favore di

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box auto singolo	20,00	x	50 %	=	10,00



Totale:	20,00	10,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 05/09/2023

Fonte di informazione: IMMOBILIARE.IT

Descrizione: APPARTAMENTO P2

Indirizzo: VIA TRENTO 17

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 139.000,00 pari a 1.158,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 125.100,00 pari a 1.042,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: ATTO DI COMPRAVENDITA

Descrizione: APPARTAMENTO P1

Indirizzo: VIA PAPA GIOVANNI XIII N. 21

Superfici principali e secondarie: 75

Superfici accessorie:

Prezzo: 66.000,00 pari a 880,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/05/2022

Fonte di informazione: ATTO DI COMPRAVENDITA

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO 2

Indirizzo: VIA PAPA GIOVANNI XXIII N.22

Superfici principali e secondarie: 147

Superfici accessorie:

Prezzo: 167.000,00 pari a 1.136,05 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 10/05/2022

Fonte di informazione: ATTO DI COMPRAVENDITA

Descrizione: APPARTAMENTO PIANO 3-4



Indirizzo: VIA PAPA GIOVANNI XXIII N.22

Superfici principali e secondarie: 148

Superfici accessorie:

Prezzo: 157.000,00 pari a 1.060,81 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Camera di Commercio di Varese - Rilevazione dei prezzi degli Immobili (13/10/2022)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 900,00

Note: ABITAZIONI abitabili in buono stato -!! BOX!! singoli €9.000/14000

Valori OMI 2022/2 Comune SUMIRAGO

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: ZONA D1/Periferica/LOCALITA ALBUSCIAGO, CAIDATE RESIDENZIALE - ABITAZIONI CIVILE- STATO NORMALE Box Normale- VALORI € 730/810

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima Market Comparison Approach mediante la ricerca e la scelta di opportuni comparables reperiti da ricerche sul mercato immobiliare locale e sul portale dell'Agenzia delle Entrate (compravendite).

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.

Si assumono come comparabili tre comparabili di cui tre atti di compravendita ed un'offerta opportunamente scontata per presumibile sconto trattativa.

Si è quindi applicata una correzione dei prezzi dei comparabili sulla base delle differenti caratteristiche in termini di stato manutentivo/finiture, valenza commerciale.

Si allega dettaglio dei comparabili e tabella di calcolo del valore di mercato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	202.000,00
-----------------	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 202.000,00
----------------------------------------------------------	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 202.000,00
---------------------------------------------------------------------------------------	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato applicato il procedimento di stima Market Comparison Approach mediante la ricerca e la scelta di opportuni comparables reperiti da ricerche sul mercato immobiliare locale e sul portale dell'Agenzia delle Entrate (compravendite).

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.

Si assumono come comparabili quattro comparabili di cui tre atti di compravendita ed un'offerta opportunamente scontata per presumibile sconto trattativa.

Si è quindi applicata una correzione dei prezzi dei comparabili sulla base delle differenti caratteristiche in termini di stato manutentivo/finiture, valenza commerciale.



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sumirago, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Listini Immobiliari Provincia Varese, ed inoltre: Atti di compravendita

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	144,82	10,00	202.000,00	202.000,00
				202.000,00 €	202.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Elenco Fascicoli

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 10.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 192.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 9.600,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 182.400,00**

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: **€. 7.000,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 175.400,00**

data 03/10/2023



il tecnico incaricato
Ing. Valeria Ribaldone

