



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

250/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. N. Grimaudo

CUSTODE:

GIVG - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Sergio Adelfio Camisasca

CF:CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
250/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE Via Rizzato 20, quartiere Moriggia, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento e cantina di un complesso condominiale in quartiere Moriggia. Strategicamente i beni si pongono in una zona molto servita. A 50 mt si trova la Via Gramsci che collega a pochissima distanza i principali servizi: piscina comunale, scuola dell'infanzia, parrocchia, farmacia, negozi e supermercato. L'appartamento è costituito da: ingresso, disimpegno, tinello, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, balcone verso la Via Rizzato, oltre ad un locale cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.85 mt app. e 2.24 mt cantina. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4870 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, partita 4422, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO RIZZATO n. 20, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie. Coerenze: a partire da Nord in senso orario: appartamento: confine con vano scala comune, affaccio verso cortile comune, affaccio verso cortile comune verso via Rizzato. Cantina: disimpegno ingresso comune, confine con a.u.i., confine verso Via Rizzato, confine con a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	92,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.781,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 47.781,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 45.391,95
Data della valutazione:	27/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo, la detenzione è iniziata dal 23/08/2023 00:00:00 stabilita attraverso contratto di comodato gratuito registrato.

in data 29/11/2023 è stato eseguito sopralluogo presso l'immobile alla presenza del Sig. Andrea Munzone della GIVG come da raccomandate inviate alle parti. Al sopralluogo permette l'accesso il Sig. Abdur Rehman, il quale riferisce che occupa i beni a seguito di un contratto di comodato gratuito del 19/08/2023 registrato il 23/08/2023 presso l'Agenzia delle Entrate di Gallarate con n. prot. 000659-serie 3x. Tale contratto è allegato alla presente perizia ed intestato a Khan Muhammad Haroon, nato il 01/01/1985 in Pakistan. Il comodato ha durata dal 01/08/2023 al 31/07/2027. In data 13/12/23 è stato eseguito un secondo sopralluogo congiunto con la GIVG per accedere al locale cantina.

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**, stipulata il 07/06/2007 a firma di Notaio Paola Cianci in Saronno ai nn. 14571/10068 di repertorio, iscritta il 18/06/2007 a CC.RR.II.Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 93620 - Reg. Part. n. 25094, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 172.500,00 €.

Importo capitale: 115.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Gallarate, sez. CR, fg. 5, mapp.le 4870, sub. 14, A/4, 6 vani, Via Rizzato, 20, p.2

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/09/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4385 di repertorio, trascritta il 02/10/2023 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 129861 - Reg. part. n. : 90654, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Gallarate, sez. CR, fg. 5, mapp.le 4870, sub. 14, A/4, 6 vani, Via Rizzato, 20, p.2

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:

i beni fanno parte di un edificio plurifamigliare. Attualmente, tuttavia, sulle base delle informazioni apprese anche in loco non risulta gestito da alcun amministratore.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 07/06/2007), con atto stipulato il 07/06/2007 a firma di Notaio Paola Cianci in Saronno ai nn. 14570/10067 di repertorio, registrato il 15/06/2007 a Saronno ai nn. 2778 serie 1T, trascritto il 18/06/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. : 93618 - Reg. part. n.: 48981.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Gallarate, sez. CR, fg. 5, mapp.le 4870, sub. 14, A/4, 6 vani, Via Rizzato, 20, p.2.

Il Sig. Ahmed Afzal acquista dalle Sig.re Zarpellon Maura nata il 06/04/1954 a Gallarate, c.f.: ZRPMRA54D46D869Z e Zarpellon Rosella nata il 04/09/1959 a Gallarate, c.f.: ZRPRL59P44D869G entrambe proprietarie per la quota di 1/2

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/12/1966 fino al 02/03/2007), con atto stipulato il 17/12/1966 a firma di Notaio Massari Zeno ai nn. 20600 di repertorio, trascritto il 05/04/1967 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 21650 - Reg. Part. n. : 16657.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Gallarate, sez. CR, fg. 5, mapp.le 4870, sub. 14, A/4, 6 vani, Via Rizzato, 20, p.2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuna, in forza di denuncia di successione (dal 02/03/2007 fino al 07/06/2007), con atto stipulato il 07/06/2007 a firma di Notaio Paola Cianci in Saronno ai nn. 14570/10067 di repertorio, registrato il 15/06/2007 a Saronno ai nn. 2778 serie 1T, trascritto il 18/06/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 93618 - Reg. Part. n.: 48981.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Gallarate, sez. CR, fg. 5, mapp.le 4870, sub. 14, A/4, 6 vani, Via Rizzato, 20, p.2.

Le Sig.re Zarpellon Maura e Zarpellon Rosella con l'accettazione tacita dell'eredità inserita nell'atto di compravendita indicano l'eredità dei beni a seguito della morte del padre Sig. Zarpellon Guerino nato il 26/01/1928 a Oggiona con Santo Stefano, c.f.: ZRPGRN28A26G008X per la quota di 1/1 e deceduto il 02/03/2007.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di Costruzione N. **48/1958**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Nuove costruzioni di 23 fabbricati di abitazioni popolari in Crenna località Moriggia, presentata il 11/06/1958 con il n. 7355/739 di protocollo, rilasciata il 09/02/1959, agibilità del 05/02/1962.

La pratica edilizia si trova presso l'Archivio di Stato di Varese.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n.28 del C.C.15/03/2011, pubblicato sul BURL n. 20 del 18/05/2011, e modificato dalla Variante Generale, approvata nei C.C. n. 29 e n. 30 del 03/06/2015 e 04/06/2015 e pubblicata sul BURL n. 30 del 22/07/15, l'immobile ricade in zona Art. 33 - Ambiti residenziali di interesse storico e sociale – RIS. Norme tecniche di attuazione ed indici: le zone in ambito RIS sono ambiti a destinazione prevalentemente residenziale caratterizzati dalla presenza di complessi edilizi ed urbanistici caratteristici per epoca di costruzione, funzionalità ed omogeneità architettonica; l'obiettivo è la conservazione del tessuto urbano e delle tipologie esistenti. In tali ambiti sono ammessi i soli interventi di manutenzione straordinaria e restauro e risanamento conservativo. I parametri da rispettare negli interventi sono i seguenti: a) Caratteristiche tipologiche, allineamenti, orientamenti e percorsi Distanza dalle strade (Ds): preesistente Distanza dai confini (Dc): preesistente Distacco tra i fabbricati (Df): preesistente b) Edificabilità Indice di utilizzazione fondiario (Uf): preesistente c) Rapporti di copertura e superficie permeabile Rapporto di copertura (Rc): preesistente Area filtrante o Superficie permeabile (Af): preesistente d) Altezze massime Altezza dei fabbricati (H): preesistente. Non è ammessa l'installazione di impianti solari e fotovoltaici incompatibili con gli aspetti storico architettonici di pregio degli edifici.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla pratica originaria del 1958 si evidenziano alcune difformità più che altro interne all'unità immobiliare. E' differente la zona caldaia/canne fumarie nella zona cucina/disimpegno. Il primo locale poi sulla destra entrando dall'ingresso è stato chiuso con dei tamponamenti lignei verso il locale soggiorno. E' stata aggiunta una porta a "soffietto" per l'ingresso nel locale soggiorno. Il locale cantina presenta altezza interna a 224 cm contro i 220 cm dichiarati, ma la misura può rientrare nelle tolleranze esecutive del 2%. (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: trattasi di modifiche interne sanabili con CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di CILA in Sanatoria da parte di tecnico abilitato: €1.500,00
- Oblazione e diritti di segreteria per presentazione di CILA in Sanatoria: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale è differente per tutte le partizioni interne. Purtroppo il complesso edilizio costruito nel 1958 prevedeva un intervento molto vasto di circa 23 edifici, con almeno 4 tipologie differenti e a più piani. E' parere del sottoscritto che sia stato fatto un errore utilizzando il disegno dell'appartamento fronteggiante, avendo esaminato le tavole progettuali del 1958, e poi applicandolo al caso di specie. E' errato anche il piano, indicato come secondo, quando è il terzo.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sarà necessario procedere alla rettifica con nuove schede catastali sia per l'appartamento che per la cantina.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di due nuove schede catastali a cura di tecnico abilitato: €.600,00
- Diritti di segreteria per presentazione schede catastali: €.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN GALLARATE VIA RIZZATO 20, QUARTIERE MORIGGIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE Via Rizzato 20, quartiere Moriggia, della superficie commerciale di **92,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento e cantina di un complesso condominiale in quartiere Moriggia. Strategicamente i beni si pongono in una zona molto servita. A 50 mt si trova la Via Gramsci che collega a pochissima distanza i principali servizi: piscina comunale, scuola dell'infanzia, parrocchia, farmacia, negozi e supermercato. L'appartamento è costituito da: ingresso, disimpegno, tinello, soggiorno, cucina, bagno, due camere da letto, balcone verso la Via Rizzato, oltre ad un locale cantina al piano seminterrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2.85 mt app. e 2.24 mt cantina. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 4870 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, partita 4422, categoria A/4, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 309,87 Euro, indirizzo catastale: VIA EZIO RIZZATO n. 20, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: appartamento: confine con vano scala comune, affaccio verso cortile comune, affaccio verso cortile comune verso via Rizzato. Cantina: disimpegno ingresso comune, confine con a.u.i., confine verso Via Rizzato, confine con a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Casorate Sempione, Arsago Seprio, Besnate, Besnate, Cavaria con Premezzo, Cassano Magnago, Busto Arsizio, Cardano Al Campo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

farmacie
scuola per l'infanzia
spazi verde
supermercato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento ed una cantina di un fabbricato residenziale pluripiano. Non risulta presente alcun amministratore condominiale. L'ingresso avviene al civ. 20 della Via Rizzato. Un vano scala centrale comune (non esiste alcun ascensore) collega, a ritmo sfalsato per ogni rampa, due appartamenti per piano, uno a destra ed uno a sinistra. L'appartamento oggetto di valutazione è composto da un ingresso con disimpegno. Sulla destra, passata la bussola d'ingresso, si accede ad un locale probabilmente il tinello od uno studio. Proseguendo il disimpegno, frontalmente, si ha il locale cucina e sulla destra il locale soggiorno. Sulla sinistra del disimpegno, invece, si ha la zona notte composta da un locale bagno accanto a quello della cucina e due camere da letto. Il primo locale visionato ovvero il tinello/camera studio, è dotato di una loggia aggettante verso la Via Rizzato. Il disimpegno centrale ha una quota di altezza molto bassa circa 2.10 mt in quanto è stato ricavato uno spazio per riporre oggetti accessibile con sportelli sopra le porte delle varie camere. Per quanto riguarda le finiture si hanno: serramenti esterni in alluminio con vetrocamera e tapparelle manuali in alluminio. Le porte interne sono in legno tamburato con specchiature vetrate, tranne quella del soggiorno che è a soffitto. I pavimenti sono in piastrelle monoceramica bianca/beige, così come anche per i rivestimenti del locale cucina e del bagno. La zona notte con disimpegno e camere ha sovrapposto un pavimento in parquet a "quadrotti" incollato. Il bagno è composto da: lavabo, wc, bidet e vasca da bagno. Attualmente gli utilizzatori riscaldano l'ambiente con stufe elettriche. Non è dato sapere se l'impianto di riscaldamento sia funzionante. In cucina si rileva la presenza della caldaia. Sul balcone esterno sono presenti schermature con veneziane non perfettamente funzionanti. In alcuni locali sono stati installati dei ventiatori a pale. Tutto l'appartamento vige in pessimo stato di conservazione. I serramenti esterni sono mal funzionanti, alcuni come quelli della cucina e del bagno sono stati "colorati" a mano nella parte bassa. Sono evidenti segni di infiltrazione e muffa in diversi locali nella zona dei plafoni e vicino ai serramenti. La moltitudine di oggetti e la loro disposizione ha reso difficile se non quasi impossibile la misurazione precisa dei locali. Al piano interrato è presente poi un locale cantina che si presenta come unico ambiente di buone dimensioni. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti e soffitto, intonacati colore bianco. Il locale è stato ritrovato pieno di oggetti senza possibilità di accensione della luce interna da renderne pertanto complicata la visione e le misurazioni. Non è presente nè videocitofono, nè climatizzatori, nè antifurto.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia e singola anta a battente realizzati in legno

molto scarso 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato con specchiature

molto scarso 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. tutti i locali tranne zona notte e relativo disimpegno

scarso 

pavimentazione interna: realizzata in parquet. camere e disimpegno zona notte

scarso 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in legno

molto scarso 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

molto scarso 

gas: con alimentazione a metano conformità: non rilevabile

scarso 

idrico: , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile

scarso 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	88,77	x	100 %	=	88,77
balcone	5,68	x	30 %	=	1,70
cantina	6,09	x	25 %	=	1,52
Totale:	100,54				92,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per procedere alla determinazione del valore di stima si è proceduto dapprima alla determinazione della superficie commerciale attraverso un rilievo metrico di massima eseguito con strumento laser e successivamente applicando i coefficienti del DPR 138/98 e che prevede una aliquota del 100% per l'appartamento, il 30% per il balcone ed il 25% al locale cantina, essendo un locale non direttamente collegato ai beni principali. Tale analisi ha portato a individuare una superficie commerciale pari a circa 92 mq.

Successivamente, si è proceduto a individuare un prezzo medio di mercato.

Dall'analisi dei valori OMI, ultima pubblicazione 1 sem. 2023 si verifica che per immobili di tipo economico in normale stato d'uso si hanno valori compresi tra 770 €/mq e 980 €/mq.

Il Borsino Immobiliare porta poi a dei valori medi, per stabili in seconda fascia, tra 823 €/mq e 1.059

€/mq. Sono stati ricercati anche i valori della Camera di Commercio di Varese, ultima pubblicazione del 13/10/22 che per immobili abitabili in buono stato si individua una forbice tra 700 €/mq ed i 1.100 €/mq. La media di questi valori porta ad un prezzo di 905,33 €/mq.

E' stata fatta anche una ricerca di mercato della zona per immobili in vendita simili per posizione e dimensione. Si rilevano: Immobile 1 di 100 mq per 149.000 € ovvero 1.490 €/mq; Immobile 2 di 115 mq per 75.000 € ovvero 652,17 €/mq; Immobile 3 di 84 mq per 79.000 € ovvero 940,48 €/mq; Immobile 4 di 93 mq per 95.000 € ovvero 1.021,50 €/mq; Immobile 5 di 90 mq per 67.000 € ovvero 744,44 €/mq; Immobile 6 di 100 mq per 85.000 € ovvero 850 €/mq; Immobile 7 di 87 mq per 80.000 € ovvero 919,54 €/mq. Un prezzo medio per la zona per immobili in normale stato d'uso e dimensione simile a quella di valutazione è di 945,45 €/mq.

La media delle medie porta ad un valore di 925,39 €/mq. L'immobile oggetto di valutazione tuttavia non è in buone condizioni, ma è praticamente da ristrutturare. Tenendo conto di quanto la Camera di Commercio abbassa il valore medio attorno al 40% si ha un valore di mercato di 555,23 €/mq pertanto un valore a corpo dell'immobile oggetto di valutazione è pari 51.081 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	51.081,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 51.081,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 51.081,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per procedere alla determinazione del valore di stima si è proceduto dapprima alla determinazione della superficie commerciale attraverso un rilievo metrico di massima eseguito con strumento laser e successivamente applicando i coefficienti del DPR 138/98 e che prevede una aliquota del 100% per l'appartamento, il 30% per il balcone ed il 25% al locale cantina, essendo un locale non direttamente collegato ai beni principali. Tale analisi ha portato a individuare una superficie commerciale pari a circa 92 mq.

Successivamente, si è proceduto a individuare un prezzo medio di mercato. Dalla media dei valori OMI, Camera di Commercio e Borsino Immobiliare si determina un prezzo medio di zona di 905,33 €/mq.

E' stata fatta poi una ricerca di mercato della zona per immobili in vendita simili per posizione e dimensione. Confrontando 7 immobili in zona si determina un prezzo medio di vendita di 945,45 €/mq.

La media delle medie porta ad un valore di 925,39 €/mq. L'immobile oggetto di valutazione tuttavia non è in buone condizioni, ma è praticamente da ristrutturare. Tenendo conto di quanto la Camera di Commercio abbassa il valore medio attorno al 40% si ha un valore di mercato di 555,23 €/mq pertanto un valore a corpo dell'immobile oggetto di valutazione è pari 51.081 €

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Gallarate, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 1° semestre 2023 - Borsino Immobiliare e annunci di immobili in vendita sui principali motori di ricerca, ed inoltre: Rilevazioni prezzi della Camera di Commercio di Varese, ultima pubblicazione del 13/10/2022; verifica di compravendite nella zona su siti on line come immobiliare.it

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	92,00	0,00	51.081,00	51.081,00
				51.081,00 €	51.081,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 47.781,00**

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: **€. 47.781,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 2.389,05**

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: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 45.391,95**

data 27/12/2023

il tecnico incaricato
Sergio Adelfio Camisasca