



TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE

LIQUIDAZIONE CONTROLLATA

9 / 2023

DEBITORE:

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/09/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Balconi

CF:BLCSFN73M21M052T
con studio in MONZA (MB) Via San Martino, 2
telefono: 039367754
email: mail@studiodiarchitettura.com
PEC: stefano@pec.studiodiarchitettura.com

TRIBUNALE ORDINARIO - VARESE – LIQUIDAZIONE CONTROLLATA 9/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI STIMA:

A

appartamento a INDUNO OLONA Via Cappelletta 8, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

Appartamento in contesto condominiale con ascensore edificato agli inizi degli anni 70. Alla data del sopralluogo l'unità abitativa era così composta: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi. Completa la proprietà una cantina al piano seminterrato.

NB catastalmente l'unità abitativa è indicata al piano secondo. In realtà si trova al piano primo, secondo fuori terra. Catastalmente, anche l'autorimessa al piano seminterrato è indicata come sita al piano terra. Il compendio è articolato come segue: piano seminterrato a destinazione box, cantine e locali accessori; piani rialzato, primo (quello a cui è ubicato l'immobile oggetto della presentrelazione), secondo e terzo a destinazione abitazioni.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso che il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta.

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

La presente stima è stata fatta “a vista” pertanto, qualsiasi problematica, non conformità o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative (ad esempio in riferimento all’art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili “a vista” in fase di sopralluogo saranno a totale carico dell’Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

L’unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (secondo fuori terra), interno non indicato, scala unica, ha un’altezza interna di 300 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7385 sub. 11 (catasto fabbricati), partita 5698, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze come da titolo di provenienza.

- Coerenze dell’appartamento: appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune ed infine parti comuni su tre lati.
- Coerenze della cantina: vano scala comune, parti comuni, cantina di proprietà di terzi ed infine corridoio d’accesso comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L’intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

A.1

box singolo, composto da un vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7385 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 5689, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 19,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze come da titolo di provenienza.

Coerenze dell’autorimessa: autorimessa di proprietà di terzi, parti comuni, altra autorimessa di proprietà di terzi ed infine corsello comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	105,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m²
Valore di Mercato dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.393,75
Valore di vendita giudiziaria dell’immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.393,75

Data della valutazione: **11/09/2023**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/09/2019, con scadenza il 14/09/2023, registrato il 03/09/2019 a Varese ai nn. 5451 Serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 7.200,00.

Il Sig. *** DATO OSCURATO *** occupa l'immobile con la famiglia.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior precisazione si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegate. Restano fatti salvi eventuali diritti come livelli e usi civici e quant'altro non trascritto presso la conservatoria dei registri immobiliari e non trascritto nel certificato notarile e/o nell'atto di provenienza che qui si intendono integralmente riportati. La verifica delle formalità pregiudizievoli è stata eseguita solamente sui beni oggetto della presente relazione. I titoli richiamati e allegati alla presente relazioni si intendo qui integralmente riportati.

Si segnala accettazione tacita di eredità rep. 14710 del 17-06-2012 Notaio Candore Carmelo, Trascritta a Varese in data 22-10-2012 ai nn. 17399-12075, a favore del *** DATO OSCURATO *** econtro la *** DATO OSCURATO ***

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 24/09/2012 a firma di Notaio Paolo De Martinis ai nn. 101800/21597 di repertorio, iscritta il 22/10/2012 a Milano 2 ai nn. 17425/2540, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanziedi mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 340.000,00.

Importo capitale: € 170.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: Nessuno.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE CONTROLLATA DEI BENI EX ART. 270 C.C., stipulata il 05/04/2023 a firma di Tribunale di Varese ai nn. 15 di repertorio, trascritta il 30/05/2023 a Varese ai nn. 11078/7732, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario Tribunale di Varese

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 4.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	54,160+4,610

Ulteriori avvertenze:

L'importo delle spese condominiali, ed in particolare quelle relative alle spese insolute nell'ultimo biennio vanno attentamente verificate. Quanto esposto è aggiornato alla data di perizia. A miglior precisazione si rimanda a quanto ricevuto dall'attuale amministratore pro tempore e allegato alla presente stima.

Condominio amministrato da:

*** DATO OSCURATO ***

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

A miglior precisazione si rimanda alle ispezioni ipotecarie allegate.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000 complessivi, in forza di atto di compravendita (dal 24/09/2012), con atto stipulato il 24/09/2012 a firma di Notaio Paolo De Martinis ai nn. 101799/21596 di repertorio, registrato il 22/10/2012 a Milano 6 ai nn. 26231 serie 1T, trascritto il 22/10/2012 a Varese ai nn. 17424/12090

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

Per atto di compravendita in data 17-06-2005 a rogito Notaio Carmelo Candore di Arcisate, rep. 14710/11241, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Varese - in data 20-06-2006 al n. 4772, serie 1T e trascritto presso l'Ufficio del Territorio di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 23-06-2005 ai nn. 17997/10152.

NB si rimanda al sopracitato atto per tutti gli obblighi, convenzioni, eventuali servitù e condizioni ivi espresse, che qui si intendono integralmente ripetuti e accettati.

*** DATO OSCURATO ***

in virtù di quanto segue:

- quanto alla quota di comproprietà in ragione di 1/2 in forza di successione testamentaria in morte della signora *** DATO OSCURATO *** , disponendo delle proprie sostanze mediante testamento olografo pubblicato con verbale in data 25-06-2003 a rogito Notaio Carmelo Candore di Arcisate, rep. 8455/6325, registrato all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Varese - in data 04-07-2003 al n. 3116, Serie 1T, la cui dichiarazione di successione è stata presentata all'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Varese - in data 20-10-2003 al n. 1230 e trascritta presso l'Ufficio del Territorio di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 20-11-2003 ai nn. 25515/15917;
- quanto alla restante quota di comproprietà in ragione di 1/2, unitamente alla predetta signora *** DATO OSCURATO *** , in forza di atto di compravendita in data 27-09-1977 in

autentica Notaio Angelo Mascia di Milano, rep. 40139, registrato a Milano - Atti Privati - in data 06-10-1977 al n. 1395, Seria A/2, e trascritto presso l'Ufficio del territorio di Varese, Servizio di Pubblicità Immobiliare, in data 25-10-1977 ai nn. 9075-7548.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Si precisa che lo scrivente non ha potuto procedere personalmente alla ricerca delle pratiche edilizie inerenti l'immobile oggetto di procedura. La verifica delle conformità edilizie-urbanistiche è pertanto riferita alle pratiche messe a disposizione dall'Ufficio Tecnico Comunale. Ci si riserva di modificare-integrare la presente relazione a seguito del rinvenimento di eventuali ulteriori pratiche edilizie ad oggi non visionate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta N. **114/73**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*costruzione una casa di abitazione*", presentata il 20/07/1973 con il n. 3805 di protocollo, rilasciata il 11/08/2023 con il n. 3805, pratica n. 114/73 di protocollo, agibilità del 20/12/1975 con il n. 114/73 di protocollo

Nulla osta N. **961/76**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*sistemazioni esterne ai fabbricati di civile abitazione*", presentata il 26/02/1976 con il n. 961 di protocollo, rilasciata il 06/04/1976 con il n. 961, Pratica n. 35/1976 di protocollo

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **803/86**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di "*formazione locale caldaia e vano ripostiglio, mancata realizzazione del solaio di copertura del corsello box, piccole difformità del prospetto di facciata*", presentata il 30/09/1986 con il n. 803 prot. 7836/86 di protocollo, rilasciata il 06/02/1990 con il n. 803/86 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n 39 del 29-12-2020 e Pubblicazione sul BURL in data 24-03-2021, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale (TURR - Art. 31 NtA).

Norme tecniche di attuazione ed indici:

Art. 31 Disciplina per il Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale (TURR) 1.

Definizione

Appartengono al Tessuto urbano recente prevalentemente residenziale (TURR) gli ambiti dell'edificazione realizzata a partire dal secondo dopoguerra, con predominanza delle tipologie residenziali. Le differenti tipologie edilizie in tali ambiti (case mono e bifamiliari su lotto indipendente con giardino, case a schiera, edifici plurifamiliari, ecc.) costituiscono un continuum disomogeneo ma riconducibile a un medesimo tessuto urbanizzato. Sono individuate, con apposito segno grafico nella cartografia di azionamento, delle subaree denominate "ex B5", corrispondenti alle "zone B5" individuate dal precedente PRG: tali subaree, come descritto al successivo comma 3 lett. c, seguono una specifica e differente disciplina in considerazione del maggiore incremento di capacità edificatoria che si concreta con l'indice di zona TURR (pertinenziale e massimo realizzabile) attribuito dal PGT. Tale disciplina si applica a tutte le aree comprese nel TURR e per le quali il previgente PRG prevede analogia edificabilità.

2. Destinazioni d'uso

a. Sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Residenza (Gf. 1)
- Attività terziarie, solo:
 - Gf. 3.1, 3.2 e 3.4 (attività ricettive)
- Esercizi di somministrazione per alimenti e bevande (Gf. 4)
- Artigianato di servizio (Gf. 2.2)

- Attività commerciali: Gf. 5.1 (esercizi di vicinato)
- Servizi d'interesse generale (Gf. 8)

b. Non sono ammesse le seguenti destinazioni d'uso:

- Attività primarie (Gf. 7)
- Attività secondarie (Gf. 2.1 e 2.3)
- Attività terziarie: Gf. 3.3, 3.5, 3.6 (logistica), 3.7
- Attività commerciali: tutte ad eccezione di Gf. 5.1
- Gf. 6

3. Indici e parametri urbanistici

a. Si prescrivono i seguenti indici e parametri urbanistici:

- Indice fondiario (If) pertinenziale: 1,00 mc/mq
- Indice fondiario (If) massimo realizzabile: 1,50 mc/mq
- Altezza massima (H max): mt. 13,50
- Rapporto di copertura massimo (RC max): 50%

b. E' prevista la commercializzazione dei diritti volumetrici, in base alla differenza tra quanto effettivamente realizzato sul lotto di proprietà e quanto ammesso dall'indice fondiario pertinenziale, fino al raggiungimento dell'indice massimo realizzabile. I volumi commercializzati devono essere registrati nei Registri Immobiliari.

c. Gli oneri di urbanizzazione sono corrisposti in misura doppia rispetto all'ordinario, qualora siano utilizzati diritti volumetrici fino all'indice massimo realizzabile:

- oltre l'indice fondiario pertinenziale di 1,00 mc/mq, per la parte eccedente;
- solo per le subaree "ex B5", oltre l'indice fondiario di 0,50 mc/mq e in ogni caso oltre l'indice pertinenziale già realizzato, per la parte eccedente. Tale disciplina si applica a tutte le aree comprese nel TURR e per le quali il previgente PRG prevede analoga edificabilità.

d. In caso di nuove realizzazioni volumetriche sulla base di quanto suddetto i posti auto, qualora non presenti, devono essere realizzati anche sul pregresso, con riferimento alle disposizioni normative vigenti in materia di parcheggio (L. 122/1989 e successive)

e. I box/posti auto di nuova realizzazione devono essere interrati. Qualora si dimostri di l'impossibilità della realizzazione interrata, i box auto fuori terra devono essere accorpati ai volumi esistenti.

f. Le aree azionate a TURR interessate dalla concomitante individuazione di previsioni come da Piano di Indirizzo Forestale (PIF) della Comunità Montana del Piombello (approvato dalla Provincia di Varese in data 25/09/2012, del. Cons. 41), concorrono alla maturazione dei diritti volumetrici stabiliti dalle presenti Norme nei limiti di trasformabilità stabili dal PIF

g. Le aree del TURR ricomprese nelle fasce di rispetto cimiteriale e del RIM (Reticolo Idrico Minore) sono individuate nel PGT e sono escluse dalla maturazione dei diritti volumetrici stabiliti dalle presenti Norme.

h. Le aree libere da edificazione nel lotto di proprietà devono essere alberate, con messa a dimora di un albero ad alto fusto ogni 100 mq.

4. Modalità d'intervento

a. Titolo abilitativo diretto anche convenzionato

b. E' previsto il ricorso allo strumento del Piano Attuativo, nei seguenti casi:

- utilizzo dell'incremento volumetrico nel tessuto urbano consolidato di minimo 1.000 mc;
- per lotti di dimensioni uguali o superiori a 2.000 mq;
- per nuovi completamenti nel tessuto urbano consolidato con volumi uguali o superiori a 2.000 mc;

c. Il frazionamento delle aree libere, successivo alla data di avvio del procedimento del PGT, non rileverà ai fini della determinazione della modalità di intervento.

d. I Piani Attuativi, rispettano l'indice fondiario (If) di 1 mc/mq., tranne ove diversamente specificato. Possono acquisire ulteriori diritti volumetrici, fino all'indice fondiario massimo di 1,5 mc/mq, da altri lotti disponibili alla commercializzazione degli stessi. I volumi commercializzati devono essere registrati nei Registri Immobiliari.

e. Sono esclusi dalle disposizioni di cui alla lettera precedente, i Piani Attuativi:

- specificatamente individuati dalle tavole di azionamento nelle aree di proprietà comunale (siglati "PA.COM.") e regolati dall'Art. 37 delle presenti Norme;
- previsti in aree destinate a servizi pubblici e/o d'interesse generale;
- previsti in attuazione agli ambiti di trasformazione.

f. Per i Piani Attuativi non ricompresi in Ambiti di Trasformazione, dovrà in ogni caso essere garantita una cessione in luogo di aree a standard destinate a parcheggio (5 mq/150 mc) di nuova costruzione e a verde di arredo (5 mq/150 mc). E' possibile definire, nella fase istruttoria di definizione del progetto di Piano Attuativo, l'utilizzo di meccanismi perequativi e/o compensativi ai fini dell'acquisizione al Comune di aree per scopi precisi, per garantire una migliore dotazione di servizi ovvero una migliore qualità del territorio (es. connettività ecologica).

g. Ai fini dell'attuazione del Piano Attuativo, la differenza tra le aree complessivamente previste dalla quota per servizi (pro – capite) di progetto da PGT e le aree totali cedute in luogo e/o attraverso perequazione e compensazione, viene monetizzata secondo il criterio del maggior utile come definito dalla L.r. 12/2005 e s.m.i.

h. Gli interventi edilizi devono rispettare le alberature esistenti di altezza superiore ai mt. 6. E' vietato il taglio degli alberi, eccezion fatta per essenze malate o compromesse. Il Comune può concedere deroghe, subordinando l'autorizzazione all'abbattimento ad un'impegnativa di sostituzione delle essenze eliminate in un rapporto di 2 a 1.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

N.B. Le valutazioni di ordine tecnico ed i giudizi di conformità sono stati svolti nei limiti della discrezionalità riconosciuta al Professionista nello svolgimento della propria attività professionale. Si precisa che tutte le pratiche necessarie alla regolarizzazione e/o alla sanatoria sono soggette a pareri tecnico/discrezionali da parte degli uffici competenti acquisibili solo al momento di presentazione di idonea istanza. E' possibile pertanto definire con certezza la sanabilità delle difformità evidenziate e l'ammontare delle spese da sostenere per la regolarizzazione dell'immobile oggetto di perizia solo a seguito di deposito di apposita domanda e relativo progetto.

Le difformità segnalate per poter essere sanate e non rimosse dovranno rispondere ad una doppia conformità e quindi essere rispondenti alle normative e regolamenti vigenti all'epoca della loro esecuzione ed a quelle vigenti al momento del deposito dell'istanza/istruttoria.

La mancata regolarizzazione delle difformità può costituire motivo ostativo alla futura commerciabilità dei beni sul mercato libero.

Inoltre, nel caso in cui in sede di istruttoria della pratica edilizia risultasse non possibile o non si volesse procedere alla sanatoria sarà necessaria la demolizione/rimozione/modifica/messa in pristino delle opere non conformi con costi paragonabili ed eventualmente superiori a quelli indicati. Ad oggi pertanto non è possibile stabilire con precisione il costo complessivo per la regolarizzazione dell'immobile oggetto della presente stima. Quanto indicato qui sotto è da ritenersi come indicazione di massima

I costi di regolarizzazione esposti sono indicativi, da intendersi come minimi e potrebbero subire modifiche in sede di istruttoria.

Sanzione amministrativa non quantificabile. A seguito di istruttoria, i competenti uffici potrebbero emanare provvedimento ostativo all'ottenimento dei permessi di regolarizzazione e pertanto le opere non conformi dovranno essere rimosse secondo le indicazioni dell'ente.

Immobile edificato prima dell'entrata in vigore del DPCM 05-12-1997 e dei regolamenti di igiene tipo della Regione Lombardia del 1985 e 1989 pertanto l'unità abitativa potrebbe non rispettare le prestazioni minime di isolamento acustico.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

L'impianto e la conformazione-distribuzione generale degli spazi interni dell'immobile appaiono complessivamente coerenti con l'ultimo titolo abilitativo.

I disegni tecnici allegati alle pratiche edilizie sono prive di tutte le quote interne e dimensioni delle finestre e delle porte-finestre pertanto le misure non indicate sono state ricavate graficamente dai disegni.

Difficoltà rilevate:

- diversa distribuzione interna e conformazione dei locali (es. soggiorno, accesso al ripostiglio,...)
- dimensioni forometrie di facciata non conformi (la difficoltà riguarda l'intero condominio)
- altezza piano seminterrato non conforme (250 cm circa al posto dei 280 cm concessioni)
- cantina non conforme
- porta di comunicazione dal box al corridoio cantine non concessione
- ...

L'immobile risulta **non conforme, ma verosimilmente regolarizzabile**. Costi di regolarizzazione:

- Oneri tecnici per sanatoria edilizia: €3.500,00
- Verosimile sanzione amministrativa: €2.500,00

Le difficoltà sono regolarizzabili mediante sanatoria edilizia a condizione che le opere siano conformi all'intera normativa urbanistica ed edilizia, comprese le norme speciali e di settore, le discipline e regolamenti locali,... (norme regionali, PGT, regolamenti edilizi, igienico sanitarie, strutturali, impiantistiche, acustiche...) sia al momento della realizzazione dell'abuso/difficoltà, sia al momento della presentazione dell'istanza di regolarizzazione.

In caso di eventuale mancato rispetto delle attuali normative, sarà necessario provvedere a richiesta di deroga da parte degli enti competenti o alla messa in pristino come da ultimo titolo abilitativo depositato.

La sanatoria che interessa la modifica dei prospetti o la modifica di parti comuni dell'edificio deve essere corredata da apposita delibera di assemblea.

La sanatoria che coinvolge altre unità abitative dovrà essere sottoscritta anche dalla proprietà delle unità coinvolte

La verifica di sanabilità non è accertabile in quanto comporterebbe un procedimento di indagine a carico dell'intero condominio coinvolgendo, quindi, anche unità escluse dalla presente procedura e di proprietà terzi.

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza. Si invita, prima dell'acquisto del bene, a verificare presso l'ufficio tecnico comunale quanto sopra riportato. Esclusi diritti dell'ente.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Difformità rilevate: si veda in merito il punto precedente.

Si evidenzia inoltre che il mappale 7385 in mappa catastale è indicato come mappale 1958

Le difformità sono regolarizzabili mediante: DOCFA di variazione a seguito di sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- n° 3 DOCFA: €.1.500,00
- diritti catastali per n° 3 DOCFA: €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 5 giorni a seguito di sanatoria edilizia

N.B. Trattasi di stima di massima dei costi per la regolarizzazione-messa in pristino riferito al momento di redazione della perizia. Il conteggio preciso può essere effettuato solo a seguito del deposito di idonea istanza.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN INDUNO OLONA VIA CAPPELLETTA 8

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a INDUNO OLONA Via Cappelletta 8, della superficie commerciale di **105,00** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 500/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

proprietari per la quota di 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni.

Appartamento in contesto condominiale con ascensore edificato agli inizi degli anni 70. Alla data del sopralluogo l'unità abitativa era così composta: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi. Completa la proprietà una cantina al piano seminterrato.

NB catastalmente l'unità abitativa è indicata al piano secondo. In realtà si trova al piano primo, secondo fuori terra. Catastalmente, anche l'autorimessa al piano seminterrato è indicata come sita al piano terra. Il compendio è articolato come segue: piano seminterrato a destinazione box, cantine e locali accessori; piani rialzato, primo (quello a cui è ubicato l'immobile oggetto della presenterelezione), secondo e terzo a destinazione abitazioni.

Beni peritati nello stato di fatto e di diritto in cui attualmente si trovano, con tutti gli annessi e connessi, diritti, azioni, ragioni, accessi, accessioni, dipendenze e servitù attive e passive, nulla escluso riservato, come goduti e posseduti fino ad oggi e come pervenuti e risultanti dai titoli di provenienza anche se non espressamente richiamate nella presente relazione.

E' escluso quanto non riconducibile ad un esame visivo e ascrivibile a vizi occulti.

Compete all'immobile in oggetto la proporzionale quota di comproprietà delle parti e spazi comuni dello stabile come per legge e, se presente, Regolamento di Condominio.

Premesso che il Decreto dirigente unità organizzativa, 30 luglio 2015 - 6480 - BURL Serie Ordinaria n. 34 del 19 agosto 2015, stabilisce che ai sensi dell'art. 3.4 comma c) "L'obbligo di dotazione e

allegazione dell'Attestato di Prestazione Energetica resta escluso per (...) provvedimenti di assegnazione della proprietà o di altro diritto reale conseguenti a procedure esecutive singole o concorsuali"; lo scrivente dichiara l'esenzione dall'obbligo di allegazione per il decreto di trasferimento.

Si fa inoltre presente quanto segue: non sono stati effettuati collaudi di integrità statica delle strutture portanti, collaudi acustici o di funzionamento degli impianti sugli immobili esistenti, né analisi per la presenza di eventuali sostanze nocive nei terreni o nei manufatti, né verifiche sulla presenza di sorgenti di campi elettromagnetici dannosi per la salute, eventuale presenza di radon,...ecc. eventuali vizi e difetti sono da intendersi ricompresi nella decurtazione applicata in sede di ribasso d'asta.

Le condizioni dell'immobile sono riferite alla data del sopralluogo del perito.

Le superfici indicate dell'immobile sono da considerarsi meramente funzionali alla definizione del valore dell'immobile che, pur essendo per prassi ottenuto dal prodotto tra dette superfici ed un valore unitario parametrico, deve intendersi, una volta determinato, come "valore a corpo".

Per l'immobile esistente non può essere garantito il rispetto delle Normative tecniche vigenti all'epoca dell'edificazione-ristrutturazione (requisiti acustici, sismici, energetici,...) Tali aspetti sono riscontrabili solo con verifiche ad hoc.

La presente stima è stata fatta "a vista" pertanto, qualsiasi problematica, non conformità o spesa extra di adeguamento che si dovesse presentare per il mancato rispetto delle Normative (ad esempio in riferimento all'art. DPR 380/2001 art. 36, alla richiesta di agibilità, eccetera) e riconducibile ad elementi/situazioni non riscontrabili "a vista" in fase di sopralluogo saranno a totale carico dell'Aggiudicatario e da intendersi ricomprese nel valore di stima.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (secondo fuori terra), interno non indicato, scala unica, ha un'altezza interna di 300 cm circa.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7385 sub. 11 (catasto fabbricati), partita 5698, categoria A/3, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta, piano: S1-2, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze come da titolo di provenienza.

- Coerenze dell'appartamento: appartamento di proprietà di terzi, vano scala comune ed infine parti comuni su tre lati.
- Coerenze della cantina: vano scala comune, parti comuni, cantina di proprietà di terzi ed infine corridoio d'accesso comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO



INQUADRAMENTO

SERVIZI

- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- cinema
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- ospedale
- parco giochi
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 50 km
- autobus distante 100 m
- ferrovia distante 700 m



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento in contesto condominiale con ascensore edificato agli inizi degli anni 70. Alla data del sopralluogo l'unità abitativa era così composta: ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, bagno, ripostiglio e due balconi. Completa la proprietà una cantina al piano seminterrato.

NB catastalmente l'unità abitativa è indicata al piano secondo. In realtà si trova al piano primo, secondo fuori terra. Catastalmente, anche l'autorimessa al piano semintarrato è indicata come sita al piano terra. Il compendio è articolato come segue: piano seminterrato a destinazione box, cantine e locali accessori; piani rialzato, primo (quello a cui è ubicato l'immobile oggetto della presentrelazione), secondo e terzo a destinazione abitazioni.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a battente realizzato in metallo con apertura elettrica il pedonale, apertura manuale il



carraio		
<i>infissi esterni</i> : a battente realizzati in pvc e vetrocamera	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : non è stato possibile accedere alla copertura a verifica di eventuale presenza di amianto-eternit		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura , il rivestimento è realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in asfalto.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
corsello box		
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle, legno, marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : a battente. blindato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno e cucina realizzato in piastrelle	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>antenna collettiva</i> : rettilinea + parabola autonoma posta sul balcone conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>ascensore</i> : conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : audio conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. alimenta i soli fuochi cottura		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : centralizzato i diffusori sono in termosifoni con contabilizzatori di calore conformità: non rilevabile. impianto centralizzato sia per riscaldamento sia per acqua calda sanitaria		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



INTERNI



INTERNI

INTERNI



INTERNI



INTERNI



INTERNI

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

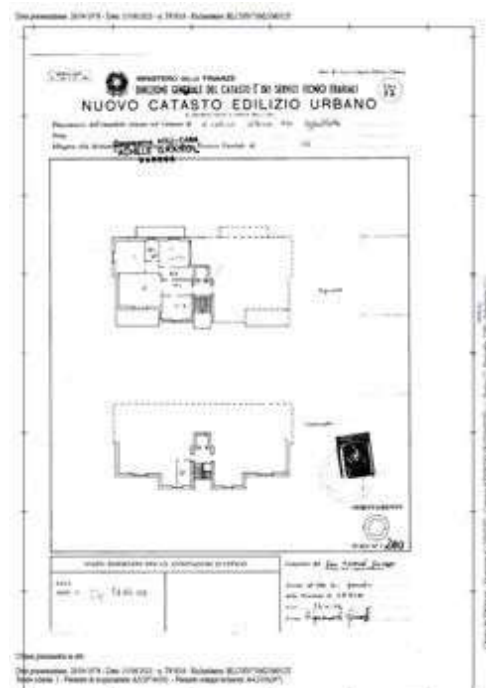
Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie catastale	105,00	x	100 %	=	105,00

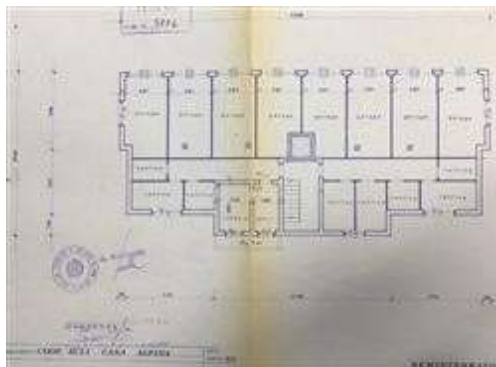
Totale:	105,00	105,00
----------------	---------------	---------------



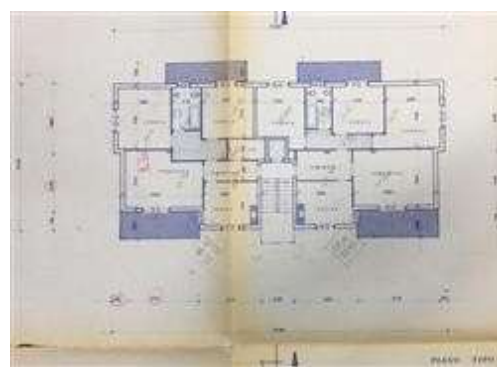
PLANIMETRIA CATASTALE



PLANIMETRIA CATASTALE



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA



ESTRATTO PRATICA EDILIZIA

ACCESSORI:

box singolo, composto da un vano autorimessa.

Identificazione catastale:

- foglio 17 particella 7385 sub. 5 (catasto fabbricati), partita 5689, categoria C/6, classe 5, consistenza 13 mq, rendita 19,47 Euro, indirizzo catastale: Via Cappelletta, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze come da titolo di provenienza.

Coerenze dell'autorimessa: autorimessa di proprietà di terzi, parti comuni, altra autorimessa di proprietà di terzi ed infine corsello comune.

Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

Superficie catastale	15,00	x	50 %	=	7,50
Totale:	15,00				7,50



BOX



BOX

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 17/07/2019

Fonte di informazione: Atto n.16274 del notaio BARRESI OLIVIA Data: 17/07/2019

Descrizione: vano ad uso sgombero, disimpegno, cantina, lavanderia e vano ad uso autorimessa (destinato a pertinenza dell'abitazione di cui infra) al piano primo interrato; ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, un bagno, loggia e giardino al piano..

Indirizzo: INDUNO OLONA, via Campagna 20

Superfici principali e secondarie: 194

Superfici accessorie: 19

Prezzo: 324.600,00 pari a 1.523,94 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 13/09/2022

Fonte di informazione: Atto n.70794 del notaio CANDORE CARMELO Data: 13/09/2022

Descrizione: appartamento composto da due locali oltre servizi al piano secondo con annessa soffitta al piano terzo (sottotetto) oltre cantina ed autorimessa al piano seminterrato

Indirizzo: INDUNO OLONA via Cortina 25

Superfici principali e secondarie: 101

Superfici accessorie: 15

Prezzo: 180.000,00 pari a 1.551,72 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 26/09/2022

Fonte di informazione: Atto n.70952 del notaio CANDORE CARMELO Data: 26/09/2022

Descrizione: appartamento al piano primo composto da tre locali oltre servizi con annessa autorimessa al piano terra

Indirizzo: INDUNO OLONA via Crespi 99

Superfici principali e secondarie: 143

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 140.000,00 pari a 939,60 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 07/09/2022

Fonte di informazione: Atto n.4071 del notaio COLONNA GAETANO VLADIMIRO Data: 07/09/2022

Descrizione: appartamento ad uso abitazione sito al piano seminterrato, composto da soggiorno con vano cottura, camera, locale guardaroba, disimpegno e servizio, con annessa area di proprietà esclusiva; posto auto scoperto al piano seminterrato di pertinenza

Indirizzo: INDUNO OLONA via Faina n. 69

Superfici principali e secondarie: 64

Superfici accessorie: 6

Prezzo: 77.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato analizzato il mercato delle compravendite degli ultimi 5 anni di immobili simili per destinazione e tipologia edilizia posizionati sul territorio di Induno Olona. I dati degli atti di compravendita reperiti sono stati analizzati e utilizzati per la determinazione del più probabile valore dell'immobile.

Al fine di evitare contestazioni da parte di soggetti che non operano in conformità alle recenti normative tecniche in ambito valutativo (norma UNI11558:2014, norma UNI11612:2015, EVS 2016, art.568 cpc introdotto con la L.132/2015), agli Standard Internazionali di Valutazione ed al quesito dei Giudici della sezione fallimentare del Tribunale di Monza, si segnala che i valori sopra riportati non sono stati definiti a priori, ma sono il frutto della risoluzione di un sistema di equazioni ovvero sono esclusivamente l'espressione del mercato immobiliare.

Un utilizzo differente degli indici mercantili delle superfici equamente utilizzati per il subject e per i comparativi comporterebbe una variazione limitatissima del valore dell'immobile grazie alle garanzie offerte dal procedimento MCA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	105,00	x	1.300,00	=	136.500,00
Valore superficie accessori:	7,50	x	1.300,00	=	9.750,00
					146.250,00

VERIFICA VALORE DI MERCATO CON METODO DI CAPITALIZZAZIONE DIRETTA

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Provincia: VARESE

Comune: INDUNO OLONA

Fascia/zona: Periferica/ZONA PERIFERICA

Codice zona: D1**Microzona:** 1**Tipologia prevalente:** Abitazioni civili**Destinazione:** Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	Normale	€ 800,00	€ 1.000,00	L	€ 3,00	€ 4,40	L

media € 900,00

media € 3,70

x 12 mesi € 44,40

tasso di capitalizzazione 0,04933333

canone annuo € 7.200,00

valore immobile € 145.945,95

Valore congruo e in linea con valore stabilito con procedimento di stima *comparativo: Monoparametrico in base al prezzo medio.*

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Abbattimento forfettario per difformità di cui al punto 8, per eventuali ulteriori difformità, vizi, difetti o non conformità, errori di valutazione, nulla escluso... per la mancata presenza del del collaudo acustico dell'immobile (-5%)	-7.312,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 138.937,50**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 138.937,50****9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:****Definizione dei valori****VALORE DI MERCATO**

Secondo gli “**International Valuation Standards**” il “**valore di mercato**” è l’ammontare stimato per il quale un determinato immobile può essere compravenduto alla data della valutazione tra un acquirente e un venditore, essendo entrambi i soggetti non condizionati, indipendenti e con interessi opposti, dopo una adeguata attività di marketing durante la quale entrambe le parti hanno agito con eguale capacità, con prudenza e senza alcuna costrizione (IVS 1, 3.1).

Il valore di mercato deve essere documentato in modo chiaro e trasparente. (Direttiva 2006/48/CE del Parlamento Europeo e del Consiglio, del 14.6.2006, relativa all’accesso all’attività degli enti creditizi ed al suo esercizio (rifusione) e Circolare n. 263 del 27.12.2006, Tito-lo II, SezioneIV, 1, Nota 16 e successivi aggiornamenti).

Il valore di mercato esclude specificatamente la stima di un valore sovrastimato o sottostimato in condizioni o circostanze speciali come un finanziamento atipico, una vendita con patto di locazione, considerazioni o concessioni speciali garantite da qualsiasi parte nella vendita (IVS 1, 3.2.1).

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA

Il valore di vendita giudiziaria viene definito in conformità a quanto disposto dall'art.568 cpc recentemente introdotto con la L.132/2015 Legge di conversione con modifiche del D.L. 83/2015.

Agli effetti dell'espropriazione il valore dell'immobile è determinato dal giudice avuto riguardo al valore di mercato sulla base degli elementi forniti dalle parti e dall'esperto nominato ai sensi dell'articolo 569, primo comma.

Nella determinazione del valore di mercato l'esperto procede al calcolo della superficie dell'immobile, specificando quella commerciale, del valore per metro quadro e del valore complessivo, esponendo analiticamente gli adeguamenti e le correzioni della stima, ivi compresa la riduzione del valore di mercato praticata per l'assenza della garanzia per vizi del bene venduto, e precisando tali adeguamenti in maniera distinta per gli oneri di regolarizzazione urbanistica, lo stato d'uso e di manutenzione, lo stato di possesso, i vincoli e gli oneri giuridici non eliminabili nel corso del procedimento esecutivo, nonché per le eventuali spese condominiali insolute.

Criteria di valutazione

Al fine di stimare il **valore di mercato** di ciascun immobile, il metodo di stima che verrà utilizzato, è quello "comparativo" in quanto è adottabile mediante un'osservazione diretta del mercato immobiliare ed anche in conformità a quanto indicato dagli Standard Internazionali di Valutazione.

Analisi del mercato immobiliare

Per effettuare una valutazione corretta degli immobili in esame, non si può prescindere dal particolare momento di recessione che tutto il paese sta attraversando ormai da parecchio tempo e che non ha precedenti in termini di estensione e durata. E' necessario quindi analizzare preventivamente il mercato immobiliare in generale e nella fattispecie del settore residenziale in particolare e chiarire alcune considerazioni imprescindibili, che trovano alla fine riscontro nel processo valutativo.

Innanzitutto occorre evidenziare che al momento il settore edilizio sta vivendo un prolungato periodo di crisi, figlio probabilmente dell'eccessiva enfasi dei decenni passati ma indubbiamente alimentato dallo stato generale dell'economia.

Il tutto aggravato anche dall'incertezza sulle continue evoluzioni fiscali (IMU, TARI, TASI) e dall'attuale insicurezza economica che frena pesantemente gli investimenti nel settore immobiliare in particolare quello degli immobili industriali, ed accompagnato da una restrizione del credito bancario divenuto decisamente selettivo in termini di importo erogato e di solvibilità della clientela che ha determinato il dilungarsi dei tempi di vendita.

Nell'esprimere dunque una valutazione dei beni in questione è necessario riflettere profondamente sullo scenario generale, sull'orizzonte temporale e sulle prospettive attese non dimenticando che il periodo di crisi attraversato dal settore dura ormai da un decennio nonostante vi siano cenni reali di ripresa secondo quanto emerge da consolidate fonti di settore.

Dati immobiliari

Al fine di rendere la valutazione trasparente, affidabile e soprattutto documentata, così come richiesto dagli Standard Internazionali di Valutazione, sono state analizzate tutte le possibili *fonti di informazione* a disposizione ovvero:

- i **prezzi vendita** desumibili dagli atti di compravendita che si sono concretizzati negli ultimi anni;
- gli **asking price** relativi ad annunci di vendita di immobili attualmente inseriti in annunci immobiliari consultabili in "internet";
- le principali **quotazioni di mercato** quali l'OMI e la CCIA.

Ognuna di esse verrà utilizzata nel processo valutativo in base alla loro attendibilità in quanto:

- i *prezzi* sono un fatto concreto di mercato e quindi un dato certo. Dall'analisi degli atti di

compravendita è possibile rilevare oltre al prezzo anche le caratteristiche dell'immobile oggetto di compravendita come la consistenza, le caratteristiche immobiliari, la dotazione di servizi ed accessori, elementi questi che possono essere considerati nel processo valutativo di comparazione.

- gli *asking price* sono un dato puntuale dove è possibile desumere tutte, o quantomeno la maggior parte, delle caratteristiche immobiliari, ma il prezzo proposto di vendita potrà subire una riduzione per effetto della contrattazione tra le parti. Questi dati, in presenza di prezzi, verranno considerati nella valutazione, ma con un "peso" ed una attendibilità inferiore.
- le *quotazioni di mercato* non rappresentano un dato immobiliare puntuale e pertanto non verranno utilizzati nel processo valutativo se non per una verifica conclusiva ovvero solamente per verificare a posteriori l'attendibilità del valore attribuito.

Analisi del segmento di mercato

Il mercato immobiliare verrà analizzato non solamente considerando i livelli dei prezzi, ma verificando anche la domanda potenziale e l'offerta attualmente disponibile in modo da determinare ***il tempo di assorbimento*** delle unità immobiliari accettabile in conformità alla definizione di Valore di Mercato.

Il processo valutativo verrà affrontato con l'analisi dei seguenti aspetti:

- *offerta potenziale*
- *domanda storica*
- *offerta attuale*

L'***offerta potenziale*** rappresenta il bacino di offerta che potenzialmente potrebbe essere posto in vendita ovvero tutte quelle unità immobiliari simili, per caratteristiche e destinazione d'uso, che si trovano nella stessa area dell'immobile oggetto di stima. L'*offerta potenziale* è quindi anche un indice della coerenza della destinazione d'uso nella specifica zona.

La ***domanda storica*** evidenzia tutte le unità immobiliari che sono state realmente vendute in un arco temporale più o meno ampio a seconda di due fattori: la destinazione d'uso ed il tempo medio di assorbimento del bene dal mercato.

L'***offerta attuale*** riferita immobili simili in zona identifica la attuale concorrenza ovvero gli immobili che potenzialmente potrebbero essere venduti al posto di quelli oggetto di stima. Questa analisi permette di effettuare delle specifiche considerazioni in condizioni di mercato di scarso dinamismo.

Le transazioni immobiliari rappresentano in conclusione la concretizzazione dell'incontro tra la domanda e l'offerta dalla quale ne scaturisce il prezzo.

La riduzione percentuale applicata tiene in considerazione anche tutti gli elementi sopra espressamente specificati ed anche quegli elementi che non è stato possibile acquisire durante il sopralluogo anche considerato la tipologia di incarico soprattutto da un punto di vista impiantistico e strutturale dell'edificio.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Monza, ufficio del registro di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Varese, ufficio tecnico di Induno Olona, agenzie: Induno Olona, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio del Mercato Immobiliare dell'Agenzia del Territorio e Borsino Immobiliare della Provincia di Varese, ed inoltre: Gabetti, Tempocasa, Tecnocasa, Professionecasa, professionisti del settore, 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	105,00	7,50	138.937,50	138.937,50
				138.937,50 €	138.937,50 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€. 13.893,75
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 7.650,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.393,75

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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 dell'avvenda giudiziaria:	€. 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:	€. 117.393,75

data 11/09/2023

il tecnico incaricato
Stefano Balconi