



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 54/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO VIA MONTE ROSSO 202

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/04/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**MARCO MORETTI**

CF: MRTMRC63D04C004N  
con studio in GALLARATE (VA) VIA PARINI 8/B  
telefono: 00390331784329  
email: marcomorettiarchitetto@gmail.com  
PEC: marco.moretti3@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 54/2022

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CARONNO PERTUSELLA VIA MONTE ROSSO 202, della superficie commerciale di **117,44** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Palazzina residenziale a tre piani fuori terra e piano seminterrato ad uso autorimesse e cantine.

L'accesso avviene dalla Via Monte Rosso n. 202 mediante cancello carraio e pedonale.

Il complesso presenta giardino condominiale.

Struttura portante in c.a.; muratura perimetrale in laterizio con intercapedine; solai in laterocemento.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate; copertura a falde con manto in tegole di laterizio.

Il vano scala presenta pavimentazione in granito.

Le pavimentazioni esterne sono in autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° (Rialzato), interno B2, scala B, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1275 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria A/3, classe 02, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSSO N. 202 CARONNO PERTUSELLA, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord: vano scala e a.u.i.; a est cortile comune; a sud: cortile comune; a ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

**A.1** box doppio, composto da unica superficie.

Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1275 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria C/6, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEROSSO N. 202, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione Toponomastica del 16/07/2020 Pratica n. VA0064441 in atti dal 16/07/2020 Variazione Toponomastica D'Ufficio ( n. 26977.1/2020)  
Coerenze: a nord: a.u.i. e cortile comune; a est: a.u.i.; a sud: cortile comune; a ovest: cortile comune

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**117,44 m<sup>2</sup>**

Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>23,04 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 151.450,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 151.450,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 151.450,00</b>
Data della valutazione:	<b>19/04/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. Trattasi di appartamento ad uso residenziale con annessa cantina e autorimessa. Il bene risulta attualmente occupato dall'esecutato. L'esecutato ha dato piena disponibilità relativamente all'accesso al bene e ha collaborato dando tutte le informazioni necessarie richieste.

### **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 01/12/2013 a firma di Notaio Guerra Simna ai nn. 1915/11179 di repertorio, iscritta il 14/01/2014 a Milano 2 ai nn. 2254/288, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: €243.563,00.

Importo capitale: €162.375,00.

Durata ipoteca: anni 25

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

pignoramento, stipulata il 03/03/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 490 di repertorio, trascritta il 30/03/2022 a Milano 2 ai nn. 42706/28812, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 15/02/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 276 di repertorio, trascritta il 09/03/2023 a MILANO 2 ai nn. 31952/21891, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili

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:	€ 1.202,22
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 129,58
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 9.958,03
Millesimi condominiali:	101,3980

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 16/12/2013), con atto stipulato il 16/12/2013 a firma di Notaio Simona Guerra ai nn. 19149/11178 di repertorio, trascritto il 14/01/2014 a MILANO 2 ai nn. 2253/1504.

Proprietà per 1/2 ciascuno in regime di separazione dei beni

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione (dal 29/08/1997 fino al 21/10/2006), con atto stipulato il 29/08/1997, trascritto il 14/09/2009 a MILANO 2 ai nn. 120797/76579

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Successione (dal 21/10/2006 fino al 16/12/2013), con atto stipulato il 21/10/2006, trascritto il 14/01/2014 a MILANO 2 ai nn. 2252/1503

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza di Costruzione N. **293-7489**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE DI FABBRICATO AD USO ABITAZIONE, rilasciata il 30/12/1972 con il n. 293-7489 di protocollo

LICENZA DI COSTRUZIONE N. **154/73**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE PROGETTO PER COSTRUZIONE ABITAZIONI, rilasciata il 23/11/1973 con il n. 154/73 di protocollo, agibilità del 09/05/1977 con il n. 154/73-235/72-293/72 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **4412**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , presentata il 23/03/2000 con il n. 4412 di protocollo.

MANUTENZIONE STRAORDINARIA PER CONSOLIDAMENTO STRUTTURALE FONDAZIONI ESISTENTI

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **12120**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di MODIFICA ACCESSO PEDONALE-NUOVA PENSILINA, presentata il 19/09/1997 con il n. 12120 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 21 del 27/06/2013, l'immobile ricade in zona B2 - Residenziale di difformità tipologica. Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole - NTA - Art. 16 comma 2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: In fase di accesso agli atti sono state rilevate alcune difformità tra il progetto assentito e lo stato di fatto rilevato. E' stata rilevata una difformità in facciata in quanto il progetto autorizzato presentava una nicchia con balcone non rilevata in sede di sopralluogo. Dopo accertamento in catasto e recupero della scheda catastale d'impianto lo scrivente tecnico ha rilevato che la stessa risultava corretta e conforme allo stato dei luoghi rilevato, per quanto riguarda la sagoma esterna. Ai sensi del DPR 380/2001 la stessa, essendo stata protocollata anteriormente alla richiesta e al rilascio dell'agibilità, è da considerarsi probante ai fini del progetto autorizzato. Risultano comunque alcune difformità interne che possono essere sanate con una CILA in sanatoria (vedi costi indicati) e più precisamente: diversa disposizione tavolato divisorio tra i due bagni - diversa posizione porta di accesso ripostiglio - autorimessa al piano terra comprensiva dei due locali cantina indicati nel progetto autorizzato e diversa dimensione delle basculanti. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

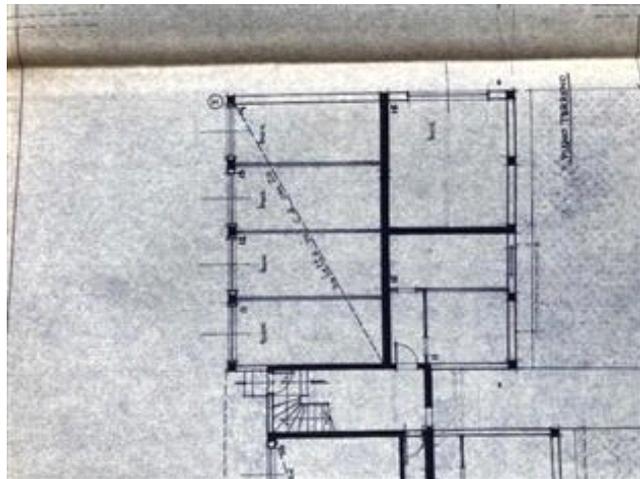
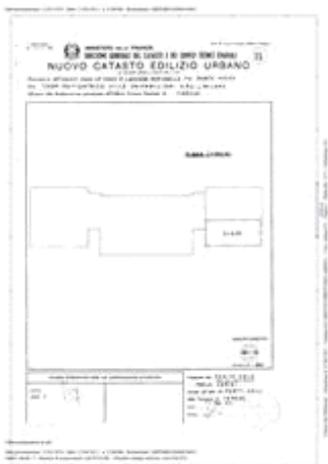
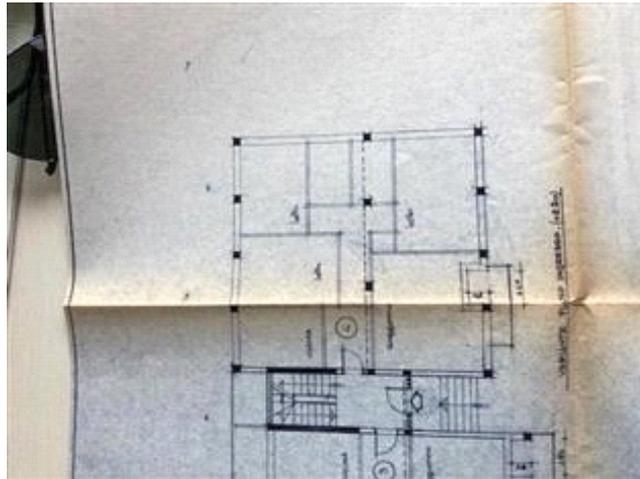
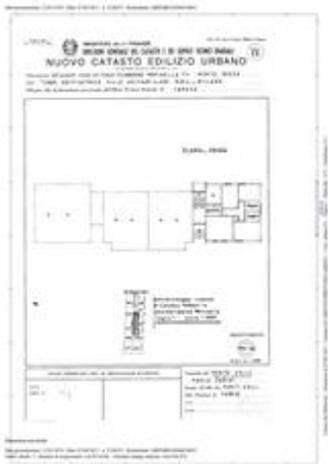
Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica Cila in Sanatoria: €1.500,00
- Oneri per Sanatoria: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa disposizione interna di tavolati tra i due bagni e posizione differente accesso al ripostiglio. Risulta inoltre diversa dimensione dell'autorimessa che rispetto all'autorizzato comprende anche due locali destinati invece a cantina. (normativa di riferimento: Legge 122/2010)

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione pratica Docfa di variazione catastale: €450,00
- Costo variazione n. 2 schede catastali (appartamento e autorimessa): €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg ad avvenuta regolarizzazione edilizia

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CARONNO PERTUSELLA VIA MONTE ROSSO 202

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARONNO PERTUSELLA VIA MONTE ROSSO 202, della superficie commerciale di **117,44** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Palazzina residenziale a tre piani fuori terra e piano seminterrato ad uso autorimesse e cantine.

L'accesso avviene dalla Via Monte Rosso n. 202 mediante cancello carraio e pedonale.

Il complesso presenta giardino condominiale.

Struttura portante in c.a.; muratura perimetrale in laterizio con intercapedine; solai in laterocemento.

Le facciate sono intonacate e tinteggiate; copertura a falde con manto in tegole di laterizio.

Il vano scala presenta pavimentazione in granito.

Le pavimentazioni esterne sono in autobloccanti.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1° (Rialzato), interno B2, scala B, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1275 sub. 24 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria A/3, classe 02, consistenza 6,5 vani, rendita 402,84 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTE ROSSO N. 202 CARONNO PERTUSELLA, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: a nord: vano scala e a.u.i.; a est cortile comune; a sud: cortile comune; a ovest: cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 (seminterrato) piano interrato. Immobile costruito nel 1973.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono SARONNO). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Edifici religiosi, Edifici storici.

#### SERVIZI

campo da calcio

nella media 

centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

ferrovia distante 0,8 KM	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 6,5 KM	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 40 KM	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

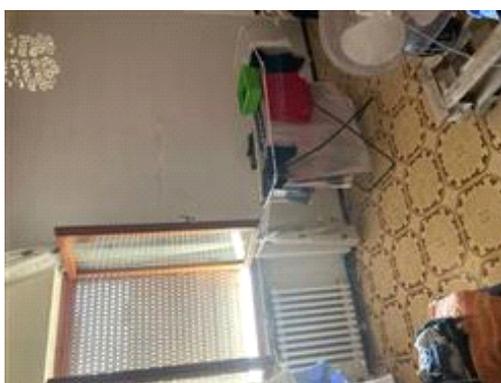
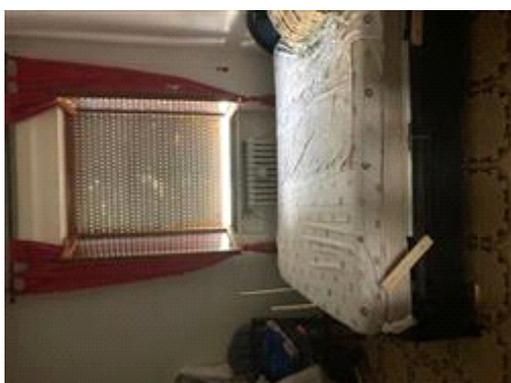
DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento ubicato al piano primo (rialzato) composto da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, due bagni, tre camere e balcone; al piano interrato cantina.

Appartamento: pavimentazioni in ceramica; rivestimento bagno in ceramica; portoncino blindato; porte in legno tamburato; serramenti in legno con vetrosemplice e tapparelle in PVC; riscaldamento autonomo a gas metano con radiatori in ghisa.

Cantina: porta in lamiera; pavimentazione in cemento liscio.

Le finiture risultano di tipo medio e lo stato di manutenzione e conservazione risulta discreto.



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	115,53	x	100 %	=	115,53
Balcone	2,80	x	35 %	=	0,98
Cantina	3,70	x	25 %	=	0,93
<b>Totale:</b>	<b>122,03</b>				<b>117,44</b>



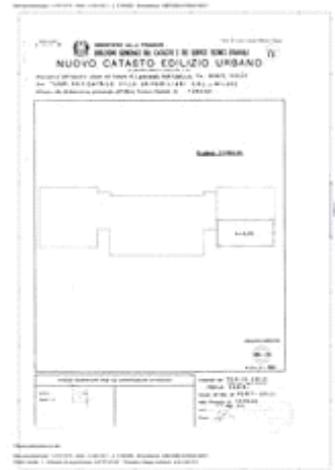
**ACCESSORI:**

**box doppio**, composto da unica superficie.  
 Identificazione catastale:

- foglio 1 particella 1275 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana CS, categoria C/6, classe 4, consistenza 45 mq, rendita 69,72 Euro, indirizzo catastale: VIA MONTEROSSO N. 202, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione Toponomastica del 16/07/2020 Pratica n. VA0064441 in atti dal 16/07/2020 Variazione Toponomastica D'Ufficio ( n. 26977.1/2020)  
 Coerenze: a nord: a.u.i. e cortile comune; a est: a.u.i.; a sud: cortile comune; a ovest: cortile comune

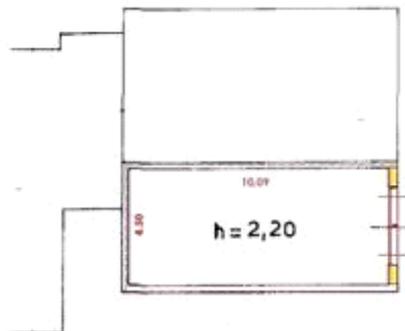
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Autorimessa doppia	51,20	x	45 %	=	23,04
<b>Totale:</b>	<b>51,20</b>				<b>23,04</b>





**RILIEVO AUTORIMESSA - PT - mappale 1275 sub 16**

■ area coperta  
■ area scoperta



**VALUTAZIONE:**

**DEFINIZIONI:**

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

**OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:**

**COMPARATIVO 1**

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/12/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 3/2018

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo disposto su due livelli collegati da scala interna in fabbricato condominiale denominato 'Condominio Vicolo Spluga' composto al primo piano da ingresso, soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno, e balcone, al secondo piano

sottotetto da locale sgombero oltre a vano uso cantina e autorimessa al piano interrato., 2

Indirizzo: Vicolo SPLUGA, 93 Caronno Pertusella, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 104.200,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 137.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 137.600,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 22/12/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 3/2018

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo disposto su due livelli collegati da scala interna in fabbricato condominiale denominato 'Condominio Vicolo Spluga' composto al piano terreno da ingresso, soggiorno, cucina, disimpegno, camera, bagno, portico e giardino esterno di proprietà, al piano interrato da vano uso cantina/taverna oltre ad autorimessa al piano interrato., 1

Indirizzo: Vicolo SPLUGA, 93 Caronno Pertusella, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 100.800,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 134.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 134.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 100.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 26/03/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 355/2011

Descrizione: Box di autorimessa: al piano interrato., 3

Indirizzo: Via Pio XI, 60 Caronno Pertusella, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.100,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 16.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 7.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 360.00 m

Numero Tentativi: 7

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 10/04/2015

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 66/2011

Descrizione: Per la piena ed intera proprietà di appartamento: al piano terra, composto da soggiorno con angolo cottura, disimpegno, camera, bagno e balcone., 1

Indirizzo: Via Trieste, 1107 Caronno Pertusella, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 31.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 67.424,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 411.00 m

Numero Tentativi: 13

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/06/2016

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 564/2011

Descrizione: Appartamento: ad uso abitativo posto al piano secondo in edificio di sette piani fuori terra composto da ingresso/cucina, piccolo disimpegno notte, bagno, due camere da letto, ripostiglio e due balconi oltre piccolo vano sottotetto pertinenziale., 1

Indirizzo: Via Pio XI, 16 Caronno Pertusella, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 26.500,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 35.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 415.00 m

Numero Tentativi: 5

#### COMPARATIVO 6

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/01/2017

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 596/2012

Descrizione: villa bifamiliare al terreno con cortile in comune, composta da ingresso, angolo cottura, cucina, tinello, disimpegno, bagno, ripostiglio, due camere e terrazzo. , 1

Indirizzo: Via Bainsizza, 449 Caronno Pertusella, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 103.217,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 136.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 136.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 742.00 m

Numero Tentativi: 4

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

O.M.I. (31/12/2021)

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Fascia: Periferica/COMPRENDE LOCALITA CARONNNO MILANESE E BARIOLA. Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale

Listino Camera di Commercio Varese (31/12/2021)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: Unità Abitative: abitabili in buono stato

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è proceduto al rilievo dell'immobile mediante misurazione dei locali con successivo sviluppo delle superfici al lordo delle murature interne ed esterne, calcolando al 50% le murature a confine con altre unità immobiliari.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,44	x	1.100,00	=	<b>129.178,50</b>
Valore superficie accessori:	23,04	x	1.100,00	=	<b>25.344,00</b>
					<b>154.522,50</b>

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-22,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 154.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 154.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di attribuire un valore certo ai beni oggetto di stima, il Tecnico ritiene di aver individuato nei seguenti procedimenti di stima i metodi più adatti alla collocazione dell'immobile all'interno del mercato immobiliare:

- metodo comparativo e indagini di mercato presso accreditate agenzie immobiliari per definire il parametro di incontro della domanda e offerta;
- definizione dei valori potenziali legati alla rivalutazione della rendita catastale;

L'immobile è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagini sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Caronno Pertusella, agenzie: di zona, osservatori del mercato immobiliare O.M.I., ed inoltre: Rilevazione prezzi immobili Listino immobiliare Camera di Commercio di Varese - Borsino Immobiliare provincia di Varese

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;

- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

**VALORE DI MERCATO (OMV):**

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	117,44	23,04	154.500,00	154.500,00
				<b>154.500,00 €</b>	<b>154.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 151.450,00**

**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: **€ 151.450,00**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 151.450,00**

data 19/04/2023

il tecnico incaricato  
MARCO MORETTI