



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

310/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
OLYMPIA SPV s.r.l. con sede in Conegliano (TV)

DEBITORE:

GIUDICE:
dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:
G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Franco Nespolo

CF: NSPFNC57S25E514M
con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22
telefono: 03311976054
fax: 03311976054
email: franco.nespolo@inwind.it
PEC: franco.nespolo@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO –
ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 310/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BUSTO ARSIZIO Viale Boccaccio 60, quartiere Santa Croce, della superficie commerciale di **67,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 300 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2702 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIOVANNI BOCCACCIO n. 60, piano: T-S1, intestato a
in il C.F. , derivante da
Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

- * dell'appartamento: prospetto su enti comuni su tre lati, appartamento di terzi, vano scala comune;
- * della cantina: cantina di terzi, corridoio comune, ripostiglio comune ed area cortilizia 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 1956 ristrutturato nel 2022.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **67,25 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **0,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.925,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.928,75**



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto
in cui si trova: €. 55.528,75

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli:

Nessuna.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale:

Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

Nessuno.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/09/2010 a firma di notaio
con sede in (MI) ai nn. 665/476 di repertorio, iscritta il 01/10/2010 a Agenzia
delle Entrate Servizi del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 120719/28463, a
favore di S.P.A. Sede MILANO C.F.
, contro nato in il C.F.
, derivante da garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 171.675,00.

Importo capitale: € 114.450,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Busto
Arsizio ai nn. 5611 rep. di repertorio, trascritta il 18/09/2024 a Agenzia delle Entrate Servizi
del Territorio Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 120935/85882, a favore di



S.R.L. Sede C.F. , contro nato
in il C.F. , derivante da mancato
pagamento rate mutuo

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: € 700,00

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 1.400,00

Millesimi condominiali: 55,01

Ulteriori avvertenze: Spese condominiali insolute ammontandi ad € 3.307,39 al 31/12/2024 di cui circa € 1.400,00 relativ all'ultimo biennio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

nato in il C.F.
per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di
compravendita (dal 23/09/2010), con atto stipulato il 23/09/2010 a firma di
notaio in ai nn. 664/475 di repertorio, trascritto il 01/10/2010 a
Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn.
120718/71945

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

nato a il C.F. per la
quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di compravendita (fino al 23/07/2009), con
atto stipulato il 15/11/1996 a firma di notaio in (VA) ai nn.
70926 rep. di repertorio, trascritto il 25/11/1996 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità
Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 89124/58733

nato a il C.F.
per la quota di 1/1 della piena proprietà, in forza di atto di
compravendita (dal 27/07/2009 fino al 23/09/2010), con atto stipulato il 27/07/2009 a firma
di notaio in ai nn. 214/129 di repertorio, trascritto il
30/07/2009 a Agenzia delle Entrate Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di
Milano 2 ai nn. 97837/59057



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) **N. 130/09 P.E.**, per lavori di diversa distribuzione spazi interni, presentata il 20/05/2009 con il n. 130/09 P.E. di protocollo

P.E. 430/50, per lavori di costruzione fabbricato, agibilità del 09/10/1951.

Si precisa che agli atti comunali sono presenti varie pratiche edilizie inerenti alla costruzione dei vari edifici del complesso immobiliare cui appartiene l'unità pignorata delle quali la presente P.E. sembrerebbe essere quella del fabbricato a cui appartiene l'unità immobiliare; in ogni caso tutte le palazzine del complesso sono dotate di abitabilità

SCIA in sanatoria **N. 0549/2021/SCIA**, per lavori di sanatoria per difformità esterne dell'intero fabbricato, presentata il 15/12/2021 con il n. 158965 prot. di protocollo.

Il titolo è riferito all'intero edificio cui appartiene l'unità immobiliare

Comunicazione di inizio attività **N. 1073/2022/CILA**, per lavori di riqualificazione energetica del fabbricato, presentata il 11/11/2022 con il n. 155746 prot. di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale riporta un'altezza interna di 270 cm mentre l'altezza effettiva è di circa 300 cm.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di DOCFA per esatta rappresentazione grafica

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

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: €.600,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:



NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN BUSTO ARSIZIO VIALE BOCCACCIO 60, QUARTIERE SANTA CROCE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSTO ARSIZIO Viale Boccaccio 60, quartiere Santa Croce, della superficie commerciale di **67,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di 300 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 2702 sub. 1 (catasto fabbricati), sezione urbana SA, categoria A/4, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 284,05 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIOVANNI BOCCACCIO n. 60, piano: T-S1, intestato a _____ nato _____ in _____ il _____, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze:

- * dell'appartamento: prospetto su enti comuni su tre lati, appartamento di terzi, vano scala comune;
- * della cantina: cantina di terzi, corridoio comune, ripostiglio comune ed area cortilizia 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 1950 ristrutturato nel 2022.

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 Legnano, Gallarate, Varese, Rho, Novara). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
ospedale	al di sopra della media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	al di sopra della media	
piscina	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
spazi verde	nella media	
stadio	nella media	
supermercato	nella media	
teatro	nella media	
università	al di sopra della media	
verde attrezzato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 17 km	al di sopra della media	
autobus distante 100 mt	nella media	
autostrada distante 7 km	nella media	
ferrovia distante 1,8 km	nella media	
superstrada distante 5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
livello di piano:	al di sotto della media	
stato di manutenzione:	al di sotto della media	
luminosità:	nella media	
qualità degli impianti:	al di sotto della media	
qualità dei servizi:	al di sotto della media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento sito al piano rialzato di una palazzina di tipo popolare priva di ascensore di quattro piani fuori terra oltre seminterrato appartenente ad un più ampio complesso di più edifici condominiali dotati di un'ampia area tenuta in parte ad aiuole ed in parte a spazi di manovra/gico e parcheggio.



L'appartamento, costituito da zona ingresso, soggiorno, cucina, studio, camera da letto e bagno, si presenta in discrete condizioni manutentive con pavimenti in piastrelle in monocottura di medio formato di tonalità chiara, serramenti esterni in alluminio colore bianco con vetrocamera e scuri costituiti da tapparelle in PVC, porte interne con intarsi in legno laccato bianco opaco e portoncino di ingresso blindato con serratura di sicurezza.

Impianto di riscaldamento di tipo autonomo con caldaia murale posizionata nella cantina, corpi scaldanti costituiti da termosifoni in alluminio e cronotermostato digitale.

Il bagno ha pavimentazione e rivestimento delle pareti in piastrelle ceramiche coordinate tra loro ed è dotato di sanitari di tipo ordinario con tazza, lavandino, bidet e vasca da bagno in vetroresina muniti di rubinetteria monoleva, il tutto in buone condizioni.

L'appartamento è altresì dotato di cantina pertinenziale al piano seminterrato dotata di porta d'accesso in legno, pavimentazione in monocottura e pareti finite al rustico e tinteggiate.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: doppia anta a battente realizzato in acciaio con apertura manuale



infissi esterni: anta a battente realizzati in alluminio



infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato



manto di copertura: realizzato in tegole in cotto



pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in cappotto esterno



pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica



plafoni: realizzati in intonaco di cemento



portone di ingresso: doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro



protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica



rivestimento esterno: realizzato in intonaco



rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle



scaie: interna con rivestimento in graniglie di cemento



Degli Impianti:

antenna collettiva: rettilinea



citofonico: audio



elettrico: sottotraccia, la tensione è di 220V



termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio



Delle Strutture:

copertura: a falde costruita in cemento armato



fondazioni: travi continue rovesce costruite in cemento armato



scaie interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato



solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele



strutture verticali: costruite in cemento armato



travi: costruite in cemento armato



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	65,00	x	100 %	=	65,00
cantina	7,50	x	30 %	=	2,25
Totale:	72,50				67,25

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: 15/10/2015

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 543/2012

Descrizione: A parte del fabbricato condominiale denominato "Condominio Boccaccio 56" - appartamento: al piano secondo composto da ingresso, cucina, soggiorno, due camere, bagno e balcone. Con annessa cantina al piano cantinato.

Indirizzo: Frazione Sacconago - Via Boccaccio, 56 Busto Arsizio, VA

Prezzo: 33.000,00

Valore Ctu: 55.034,66

Prezzo Base d'Asta: 19.000,00

Distanza: 56.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 13/04/2021

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 233/2015

Descrizione: Appartamento ad uso abitativo al piano terra (rialzato) di un fabbricato di cinque piani,quattro fuori terra, denominato 'Condominio Boccaccio 56', composto da ingresso, soggiorno, vano cottura, disimpegno, bagno e camera oltre a vano uso cantina al piano seminterrato.

Indirizzo: Viale Giovanni Boccaccio, 56 Busto Arsizio, VA

Prezzo: 24.000,00

Valore Ctu: 29.600,00



Prezzo Base d'Asta: 20.000,00

Distanza: 66.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 07/05/2019

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 416/2015

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo, della superficie commerciale di mq 68,10, al terzo piano di un fabbricato di cinque piani, di cui quattro fuori terra, denominato 'Condominio Bernardino' composto da disimpegno d'ingresso, soggiorno, vano cottura, ripostiglio, disimpegno, camera e bagno oltre a vano uso cantina al piano seminterrato,

Indirizzo: Via Bernardino de Bustis, 721052 Busto Arsizio, VA

Prezzo: 25.000,00

Valore Ctu: 49.032,00

Prezzo Base d'Asta: 28.672,00

Distanza: 73.00 m

Numero Tentativi: 4

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/01/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 257/2012

Descrizione: APPARTAMENTO al piano terzo, scala C, int. 71, di un complesso condominiale costituito da due fabbricati e, precisamente, dell'edificio "A", composto da 2 locali con relativi servizi e con annesso vano cantina al piano interrato. Stato occupativo: libero da persone.

Indirizzo: Via Bernardino da Busto, 7 Busto Arsizio, VA

Prezzo: 20.000,00

Valore Ctu: 40.300,00

Prezzo Base d'Asta: 20.480,00

Distanza: 79.00 m

Numero Tentativi: 6

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 28/02/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 69/2022

Descrizione: Appartamento composto da ingresso, due vani, cucina, bagno e disimpegno e balcone al piano terzo con annessa cantina al piano interrato

Indirizzo: Via BERNARDINO DE BUSTIS , 7 BIS Busto Arsizio, VA

Prezzo: 30.000,00

Valore Ctu: 31.260,76

Prezzo Base d'Asta: 31.000,00



Distanza: 87.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 805,00

Valore massimo: 1.004,00

Note: Busto Arsizio (VA)

Zona Loc.ta Sacconago L.te Nordv.d.piana, V.deledda, V.fidenza, V.moderna L.te
Sud:v.bienate, V.b.d.busto, V.guinizzelli

Abitazioni in stabili di 2° fascia

Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 610,00

Valore massimo: 890,00

Note: Provincia: VARESE

Comune: BUSTO ARSIZIO

Fascia/zona: Periferica/LOC.TA SACCONAGO;L.TE NORDV.D.PIANA, V.DELEDDA,
V.FIDENZA, V.MODERNA; L.TE SUD:V.BIENATE, V.B.D.BUSTO ,V.GUINIZZELLI.
Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: abitazioni di tipo economico

Stato conservativo: normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -



euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'unità è munita di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per immobili di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con unità recentemente trattate nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia del bene, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

L'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Fermo quanto emergente dalla presente relazione, è diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, presso l'Ufficio Tecnico competente, la conformità della consistenza dell'immobile oggetto di vendita, quale in oggi emergente in fatto, ai titoli amministrativi eventualmente non richiamati nella relazione di stima ovvero l'eventuale abusività delle opere edificate, anche tale da poter comportare la nullità (per futuri atti di disposizione del bene oggetto del presente) di cui all'art. 46 comma 1, D.P.R. n.



380/2001, ovvero di cui all' 40 comma 2 della legge 47 del 28 febbraio 1985 nonché di verificare se l'eventuale abusività riscontrata sia insanabile ovvero se la stessa sia sanabile anche in ordine a quanto disposto dall'art. 29, comma 1-bis, Legge 27 febbraio 1985, n. 52, aggiunto ex art. 19 D.L. 31 maggio 2010, n. 78, convertito in Legge 30 luglio 2010, n. 122, concernente futuri atti pubblici e/o scritture private tra vivi aventi ad oggetto l'alienazione del bene oggetto di vendita. E' diligenza di chi intende partecipare alla gara verificare, tramite proprio tecnico di fiducia, se i dati catastali e le schede planimetriche depositate in catasto relativi all'immobile oggetto di vendita risultano conformi allo stato di fatto, secondo la normativa catastale vigente, nonché di provvedere a sua cura e spese per le eventuali pratiche di rettifica ove necessarie, secondo legge.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 67,25 x 900,00 = **60.525,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 60.525,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 60.525,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri.

Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.



Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 6, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Caronno Pertusella, agenzie: Tecnocasa, Remax, Rizzicase, osservatori del mercato immobiliare Osservatorio immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare, ed inoltre: immobiliare.it, idealista. it, motori di ricerca 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	67,25	0,00	60.525,00	60.525,00
				60.525,00 €	60.525,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 59.925,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita (valore di realizzo): **€. 2.996,25**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 56.928,75**

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: **€. 1.400,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 55.528,75**

Parabiago/Busto Arsizio 18/04/2025

il tecnico incaricato
Franco Nespolo

ALLEGATI

- 1) Fascicolo fotografico,
- 2) Planimetria catastale;
- 3) Visura storica catastale;
- 4) Rogito;
- 5) Tavola grafica licenza edilizia;
- 6) Certificato di abitabilità;
- 7) Riparto consuntivo 2023 e preventivo 2024;
- 8) Attestazione AdE;
- 9) Attestati invio perizia;
- 10) Perizia copia privacy.

