



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

261/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Milton D' Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/01/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Gabriele Sposato

CF:SPSGRL75S22L319P
con studio in CAIRATE (VA) VICOLO G. DELEDDA, 2
telefono: 00393477852691
email: gabrielesposato@libero.it
PEC: gabriele.sposato@pec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
261/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a BESNATE Vittorio Veneto 25, della superficie commerciale di **131,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato a destinazione di civile abitazione, sviluppata su due livelli. Al piano terra, l'immobile è composto da una cucina, un ampio locale, un bagno con antibagno, due depositi e una centrale termica. Al primo piano si trovano due locali, un ulteriore bagno, un disimpegno, scala di collegamento e un balcone. Completano la proprietà un cortile di proprietà esclusiva, un area esterna e un terreno pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di cm 287-307 a piano terra; cm 315 a piano primo .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3135 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 251,77 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO n. 25 BESNATE, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2009. Pratica n. VA0152110 in atti dal 15/05/2009 (n. 17649.1/2009) e FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/05/2008. Pratica n. VA0151292 in atti dal 15/05/2008 (n. 7902.1/2008).

Coerenze: da Nord in senso orario: porzione della particella 8371, particella 8372, porzione della particella 2156; subalterno 501; particella 5158; subalterno 506, 505 e 506.

- foglio 9 particella 8372 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 93, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 21/05/2008 Pratica n. VA0153434 in atti dal 21/05/2008 (n. 153434.1/2008).

Coerenze: da Nord in senso orario: particella 4241; particella 2156; particella 3135; particella 8371.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	131,19 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 49.095,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 49.095,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.000,00**

Data della valutazione: **03/01/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Sopralluogo effettuato in data 14 ottobre 2024 alla presenza dell'incaricato dell'Istituto Vendite Giudiziarie di Varese e nominato Custode Giudiziario.

Si allegano certificati anagrafici dell'esecutato e dell'occupante.

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:

fondo patrimoniale, stipulata il 27/05/2008 a firma di CUTINO FERDINANDO Notaio in Besozzo (VA) ai nn. 66995/13279 di repertorio, trascritta il 24/06/2008 a Milano 2 ai nn. 81567/45554, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - COSTITUZIONE DI FONDO PATRIMONIALE.

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 15/12/2009 a firma di EQUITALIA ESATRI S.P.A. ai nn. 17096/117 di repertorio, iscritta il 22/12/2009 a Milano 2 ai nn. 175852/35041, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO.

Importo ipoteca: 193.649,72.

Importo capitale: 96.824,86

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/05/2008 a firma di CUTINO FERDINANDO Notaio in Besozzo (VA) ai nn. 66994/13278 di repertorio, iscritta il 19/06/2008 a Milano 2 ai nn. 78911/19884, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO - CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 279.000,00.

Importo capitale: 155.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 12/07/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 4955 di repertorio, trascritta il 26/07/2024 a Milano 2 ai nn. 103996/74226, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto esecutivo o cautelare - 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: €. 0,00

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 0,00

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che, come da atto di compravendita del 27/05/2008:"Le parti si danno atto che l'area distinta con il mappale 8372 viene venduta priva di volumetria. A tal fine le parti costituiscono servitù non aedificandi a carico dell'area oggetto del presente atto distinta nel Catasto Terreni del Comune di Besnate al foglio 9 mappale 8372 di a.00.93 semin arbor cl.3 R.D.Euro 0,48 R.A.Euro 0,29 ed a favore dell'area di residua proprietà della parte venditrice distinta nel Catasto Terreni del Comune di Besnate al foglio 9 mappale 8371 di a.04.57 semin arbor cl.3 R.D.Euro 2,36 R.A.Euro 1,42.

L'accesso al fabbricato di cui fa parte la porzione immobiliare ad uso civile abitazione oggetto del presente atto si pratica dalla Via Vittorio Veneto, attraverso strada privata insistente su parte dell'area di pertinenza delle porzioni immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Besnate al foglio 8 mappale 3135 subalterni 501, 502 e 506 e pertanto viene costituita servitù di passo pedonale e carraio a reciproco favore e carico delle porzioni immobiliari distinte nel Catasto Fabbricati del Comune di Besnate al foglio 8 mappale 3135:

subalterno 501 Via Vittorio Veneto n.25 P.S1-T-1 categ.A/4 cl.6 vani 7 Rendita Euro 271,14;

subalterno 502 Via Vittorio Veneto n.25 P.S1-T-1 categ.A/4 cl.6 vani 6,5 Rendita Euro 251,77;

subalterno 506 Via Vittorio Veneto n.25 p.T area urbana di mq.250."

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO - COMPRAVENDITA (dal 27/05/2008), con atto stipulato il 27/05/2008 a firma di CUTINO FERDINANDO Notaio in Besozzo (VA) ai nn. 66993/13277 di repertorio, trascritto il 19/06/2008 a Milano 2 ai nn. 78907/44049

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 20/03/1995 fino al 04/03/2002), con atto stipulato il 20/03/1995 a firma di BRIGHINA GIUSEPPE Notaio in Gallarate (VA) ai nn. 160311 di

repertorio, registrato il 05/04/1995 a Gallarate (VA) ai nn. 914, trascritto il 28/03/1995 a Milano 2 ai nn. 27264/16931

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO NOTARILE PUBBLICO - DONAZIONE ACCETTATA (dal 04/03/2002 fino al 27/05/2008), con atto stipulato il 04/03/2002 a firma di EZIO OLIVA Notaio in Somma Lombardo (VA) ai nn. 90439 di repertorio, trascritto il 06/03/2002 a Milano 2 ai nn. 27885/17124 .

Denuncia di FRAZIONAMENTO E FUSIONE n. 7902.1/2008 presentata all'Agenzia del Territorio di Varese in data 15/05/2008 i subalterni 3 e 4 del mappale 3135 sono stati soppressi dando origine ai subalterni 501 e 502 del mappale 3135 (Pratica n. VA0151292).

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **6/1970**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Sistemazione del proprio fabbricato e costruzione di un portichetto. Trasformazione di rustici in vani di abitazione, presentata il 17/02/1970, rilasciata il 20/02/1970 con il n. 6 di protocollo, agibilità del 26/10/1970 con il n. 574 di protocollo

CONDONO EDILIZIO. Concessione edilizia in sanatoria N. **42**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di sostituzione copertura portico e soletta ripostiglio, ristrutturazione piano terra dell'unità immobiliare distinta in NCEU foglio 8 mappali 4413 e 3135, presentata il 18/03/1986 con il n. 1082/86 di protocollo, rilasciata il 14/04/1994 con il n. 1082/86-3650 di protocollo, agibilità del 14/04/1994 con il n. 1082/86-3584 di protocollo

Concessione edilizia N. **118/1997**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione ed ampliamento edificio residenziale esistente e formazione nuovo box, presentata il 10/11/1997 con il n. 11605 di protocollo, rilasciata il 01/04/1998 con il n. 11605-3031 di protocollo

Concessione edilizia N. **157/1998**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE ALLA C.E. 118/1997 per ristrutturazione ed ampliamento edificio residenziale esistente e formazione nuovo box, presentata il 28/12/1998 con il n. 12270 di protocollo, rilasciata il 11/05/1999 con il n. 12270-4811 di protocollo

Concessione edilizia N. **41/2000**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di SECONDA VARIANTE ALLA C.E. 118/1997 per ristrutturazione e ampliamento residenziale e formazione box , presentata il 13/04/2000 con il n. 4244 di protocollo, rilasciata il 21/06/2000 con il n. 4244-7091 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Delibera del Consiglio Comunale n° 29 del 29/09/2022, pubblicato sul BURL n° 9 del 01/03/2023, l'immobile ricade in zona Tessuto della densificazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 41 delle NTA del Piano delle Regole. Classe 3 - Classe di sensibilità paesistica media

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Realizzazione di scala di collegamento interno in legno con conseguente riduzione della superficie del locale cucina a piano terra e demolizione della soletta di interpiano. Realizzazione di tramezzo per locale cucina a piano terra. Ampliamento dell'apertura di collegamento tra soggiorno e nuovo vano scala. Realizzazione di apertura di collegamento tra appartamento e primo deposito. Realizzazione di apertura di collegamento tra primo e secondo deposito. Ridimensionamento di apertura esterna a sud nel secondo deposito. Al primo piano si rende necessaria una modifica della distribuzione interna per consentire l'accesso alla camera. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione pratica edilizia di sanatoria completa di verifica di impatto paesistico e idoneità statica: €3.000,00
- Opere di adeguamento: €6.800,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- Dichiarazione di variazione catastale DOCFA: €700,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica impianti esistenti, eventuale adeguamento, e rilascio delle relative certificazioni di conformità.: €6.000,00

Non sono stati reperibili agli atti né forniti dalla proprietà i certificati di conformità degli impianti esistenti (normativa di riferimento: Legge 46/90 e s.m.i.). Questa situazione è riferita solamente alla verifica impianti esistenti, all'eventuale adeguamento, e al rilascio delle certificazioni di conformità.

BENI IN BESNATE VITTORIO VENETO 25

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BESNATE Vittorio Veneto 25, della superficie commerciale di **131,19** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Porzione di fabbricato a destinazione di civile abitazione, sviluppata su due livelli. Al piano terra, l'immobile è composto da una cucina, un ampio locale, un bagno con antibagno, due depositi e una centrale termica. Al primo piano si trovano due locali, un ulteriore bagno, un disimpegno, scala di collegamento e un balcone. Completano la proprietà un cortile di proprietà esclusiva, un area esterna e un terreno pertinenziale.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra e Primo, ha un'altezza interna di cm 287-307 a piano terra; cm 315 a piano primo .Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 3135 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 6, consistenza 6,5 vani, rendita 251,77 Euro, indirizzo catastale: VIA VITTORIO VENETO n. 25 BESNATE, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 15/05/2009. Pratica n. VA0152110 in atti dal 15/05/2009 (n. 17649.1/2009) e FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 15/05/2008. Pratica n. VA0151292 in atti dal 15/05/2008 (n. 7902.1/2008).

Coerenze: da Nord in senso orario: porzione della particella 8371, particella 8372, porzione della particella 2156; subalterno 501; particella 5158; subalterno 506, 505 e 506.

- foglio 9 particella 8372 (catasto terreni), qualita/classe SEMIN ARBOR, superficie 93, reddito agrario 0,29 €, reddito dominicale 0,48 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da FRAZIONAMENTO del 21/05/2008 Pratica n. VA0153434 in atti dal 21/05/2008 (n. 153434.1/2008).

Coerenze: da Nord in senso orario: particella 4241; particella 2156; particella 3135; particella 8371.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, nessuno piano interrato. Immobile ristrutturato nel 2000.



Prospetto su via Vittorio Veneto.



Vista da cortile interno.



Piano Terra. Deposito.



Piano Terra. Locale soggiorno.



Piano Primo. Camera.



Terreno esterno. Vista da via retrostante.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Busto Arsizio). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: è apprezzabile la prossimità con il Parco del Ticino e le sue attrazioni.

SERVIZI

- municipio
- palazzetto dello sport
- negozi al dettaglio
- campo da calcio
- scuola elementare
- farmacie



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 13 km
- ferrovia distante 500 m
- autostrada distante 2 km



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità abitativa è una porzione di fabbricato a due piani, con accesso indipendente tramite un cancello che conduce a una corte pavimentata con mattonelle di cemento. La strada di

accesso è sterrata e chiusa, a servizio di un numero limitato di unità.

Al piano terra, i locali adibiti a deposito sono collegati tra loro e accessibili tramite porte finestre. Inoltre, tramite un'ulteriore apertura praticata in uno dei locali deposito, si accede direttamente all'unità principale, composta da un antibagno, un bagno, un soggiorno e una cucina.

Nella zona cucina dell'abitazione è presente una scala in legno che conduce al piano superiore, dove si trovano due camere da letto, un ulteriore bagno e un balcone.

La proprietà include anche una striscia di terra che si estende lungo un lato dell'edificio e un terreno incolto adiacente, al momento privo di accesso diretto dall'abitazione. Il terreno retrostante, a causa dell'abbandono in cui versa, è stato invaso dalla vegetazione spontanea.

In generale, l'unità abitativa presenta uno scarso stato di manutenzione e conservazione. Le finiture interne ed esterne risultano deteriorate in diverse aree, con evidenti segni di usura dovuti al passare del tempo e alla mancanza di interventi di ristrutturazione. In particolare, le strutture di supporto, gli impianti e i serramenti necessitano di una manutenzione approfondita.

Le finiture interne sono di seguito meglio descritte, e rappresentate nel rilievo fotografico, a cui si rimanda.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : Carraio realizzato in ferro a disegno semplice con apertura scorrevole.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : A piano terra. Apertura a doppia anta, realizzati in legno, con vetrocamera. A piano primo. Apertura a doppia anta, realizzati in legno verniciato colore bianco, vetro semplice.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : Assenti. Porta ad anta battente nel bagno a piano primo. Porta tagliafuoco nel locale caldaia.	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : Realizzata in ceramica (balconi) + mattonelle e cemento (per cortile e camminamenti).	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : Gres porcellanato, pietre naturali policrome, parquet prefinito, ceramica nei bagni.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : Realizzati in solette in laterocemento con finitura a intonaco. Evidenti macchie di infiltrazioni. Pannelli di fibre di legno.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : Tapparelle realizzate in pvc, colore testa di moro. Inferriate a piano terra nel corpo principale. Tende da sole a piano terra e primo nel corpo principale.	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in silicato e zoccolatura in stollato di cemento. Presenza di distacchi.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : parte in cemento e parte in legno	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : Intonaco civile, listelli di legno, ceramiche	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : A doppia anta. Legno.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

balconi: Ringhiere in ferro. Numerosi distacchi.
copertura: Tegole portoghesi, canali e pluviali in lamiera.

mediocre 
 nella media 

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento (piano terra e primo)	99,37	x	100 %	=	99,37
Balcone	8,98	x	25 %	=	2,25
Depositi	47,37	x	35 %	=	16,58
Locale Tecnico	3,05	x	15 %	=	0,46
Cortile di proprietà esclusiva (primi 25 mq)	25,00	x	10 %	=	2,50
Cortile di proprietà esclusiva (eccedenza)	72,17	x	2 %	=	1,44
Area esterna (primi 25 mq)	25,00	x	15 %	=	3,75
Area esterna (eccedenza)	3,92	x	5 %	=	0,20
Terreno pertinenziale	93,00	x	5 %	=	4,65
Totale:	377,86				131,19

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: 24/06/2024

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 134/2021

Descrizione: Palazzina residenziale non ultimata di circa mq 442,52., 1

Indirizzo: Besnate (VA) Via ROMA 21 - Lombardia Besnate, Varese

Superfici accessorie:

Prezzo: 176.640,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 367.650,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 235.520,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 212.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/06/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 134/2021

Descrizione: Posto auto scoperto piano T, 2

Indirizzo: Via Rejna, snc Jerago Con Orago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 176.640,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 2.800,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 235.520,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 212.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/02/2024

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 215/2023

Descrizione: Villa unifamiliare ad uso abitazione eretta su pertinenziale area di sedime fra coperta e scoperta censita al mappale 6897 del Catasto Terreni del suddetto Comune, disposta su tre livelli e composta da: ampio porticato da quale si accede all'ingresso, ampio locale soggiorno e sala pranzo, cucina, ripostiglio, disimpegno, due camere, di cui una avente anche cabina armadio e due bagni al piano terra; cantina, locale rustico, piccolo disimpegno, sala biliardo, ampia taverna, bagno e locali accessori al piano interrato; al primo piano sottotetto si trovano due camere da letto, una zona guardaroba, un bagno, balconcino e ampio terrazzo oltre ad ampio locale accessibile ma non abitabile; oltre ad annessi e pertinenziali autorimessa al piano terra e giardino di proprietà., 1

Indirizzo: Via Parini, 18 Besnate, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 390.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 519.222,50 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 520.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 242.00 m

Numero Tentativi: 1

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di poter individuare i valori di mercato di riferimento per gli immobili simili a quelli in oggetto, si è proceduto attraverso una ricognizione delle banche dati di fonti accreditate inerenti al mercato immobiliare.

Si è assunto come primo riferimento la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, la cui consultazione è disponibile sul sito internet dell'Agenzia stessa nella sezione Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.).

L'Osservatorio del Mercato Immobiliare è un archivio informatico di dati che si riferiscono a valori unitari di mercato, articolati nelle diverse tipologie, rappresentativi della realtà immobiliare esistente. È di fatto una banca dati che raccoglie ed elabora informazioni provenienti dal mercato immobiliare consentendo di conoscere l'andamento del settore, con lo scopo di rilevare, monitorare ed elaborare la sua evoluzione.

Per il Comune di Besnate si sono rilevati per l'anno 2024 (primo semestre) i seguenti dati:

Fascia/zona: Periferica

Codice zona: D1

Microzona: 1

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia: Abitazioni civili

Stato conservativo: Normale

Valore di mercato: minimo 850,00 euro/mq - massimo 1.050,00 euro/mq

Come secondo riferimento si è assunto il dato dalla "Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese" pubblicato dalla Camera del Commercio Industria Artigianato e Agricoltura di Varese.

Per il Comune di Besnate si sono rilevati per l'anno 2023 (approvato in data 16 novembre 2023) i seguenti dati:

Unità abitative: abitabili da ristrutturare

Valore di mercato: minimo 400,00 euro/mq - massimo 600,00 euro/mq

Come terzo riferimento si è provveduto ad esaminare le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati ricavati dalle più recenti transazioni commerciali relative a beni comparabili.

Analizzati i valori, si ritiene di adottare in questa sede il valore più oggettivo fra le suddette quotazioni, in quanto valore medio degli immobili: **500,00 euro/mq.**

Nella valutazione sono state considerate le caratteristiche dell'immobile derivanti dallo stato di fatto, dalla tipologia edilizia, dalle connotazioni funzionali, dall'accessibilità e collocazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	131,19	x	500,00	=	65.595,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 65.595,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 65.595,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Gli elementi e i criteri utilizzati per determinare il valore di mercato dell'appartamento sono i seguenti:

- 1) natura e consistenza del bene;
- 2) stato di manutenzione dello stesso;
- 3) posizione rispetto alla città, ai mezzi pubblici ed ai servizi;
- 4) individuazione della zona di appartenenza all'interno del PGT;
- 5) valore corrente di mercato di immobili assimilabili a quelli in oggetto.

Si ricorda che il Regolamento 575/2013/UE definisce all'art. 4 comma 1 punto 76) il valore di mercato come: «L'importo stimato al quale l'immobile verrebbe venduto alla data della valutazione in un'operazione svolta tra un venditore e un acquirente consenzienti alle normali condizioni di mercato dopo un'adeguata promozione commerciale, nell'ambito della quale entrambe le parti hanno agito con cognizione di causa, con prudenza e senza essere soggette a costrizioni».

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Besnate, agenzie: locali e on-line, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese e Borsino immobiliare.

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	131,19	0,00	65.595,00	65.595,00
				65.595,00 €	65.595,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 16.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.095,00**

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: **€. 49.095,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€. 95,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.000,00**

data 03/01/2025

il tecnico incaricato
Gabriele Sposato