



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**33/2021**

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
ARAGORN NPL 2018 SRL

DEBITORE:

GIUDICE:  
dott. Marco Lualdi

CUSTODE:  
I.G.V.

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 26/06/2021

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**OSCAR BOSCHIROLI**

CF: B5CSCR64H20D869V  
con studio in OGGIONA CON SANTO STEFANO (VA) VIA GIOVANNI FALCONE, 1  
telefono: 00390331217401  
email: architetto.boschiroligmail.com  
PEC: oscar.boschiroligarchiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 33/2021

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a LONATE POZZOLO via Cavour 6, della superficie commerciale di **88,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento oggetto di esecuzione è una abitazione di tipo medio posto al piano secondo con una cantinola pertinenziale al piano interrato, inserito in una palazzina di 8 u.i. ubicata in zona centrale con accesso dalla via Cavour, via principale del centro storico.

L'accesso all'appartamento avviene da un vano scala comune della palazzina che collega anche la cantina posta al piano interrato

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, anno 2003, mai ristrutturata negli anni a venire; ad oggi in stato di medio/buono mantenimento .

Il fabbricato si trova in una zona residenziale con negozi di vicinato e si caratterizza per le facciate di colore giallo storico con particplari in pietra serizzo con oscuranti e serramenti in legno.

L'appartamento consiste in un trilocale composto da soggiorno/cottura con balcone, disimpegno, bagno e due camere con balconi e una cantina pertinenziale al piano interrato .

Ad oggi necessiterebbe di interventi di manutenzione di verniciatura dei muri e dei serramenti ; non si notano danni sostanziali agli elementi costruttivi .

L'unità immobiliare in narrazione ha una altezza di 270 cm. per la parte abitativa e 240 per la cantina posta al piano interrato.

Coerenze :

da nord a nord in senso orario:

\*dell'appartamento: vano scala (sub.2), sub.7,prospetto su corte e parcheggio a uso pubblico(sub.1), mapp.4675, indi di nuovo vano scala(sub.2)

\*cantina : via Cavour, cantina di pertinenza del sub.9,corridoio di accesso( sub.2), cantina di pertinenza del sub.7, indi di nuovo la via Cavour


L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2, ha un'altezza interna di 270 - 240. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 14991 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: via Cavour, piano: S1 - 2, intestato a \_\_\_\_\_, nato a Lonate Pozzolo il 15/09/1965 - C.F. \_\_\_\_\_ e da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati

su superficie

Coerenze: da nord a nord in senso orario: \*dell'appartamento: vano scala (sub.2), sub.7,prospetto su corte e parcheggio a uso pubblico(sub.1), mapp.4675, indi di nuovo vano scala(sub.2) \*cantina : via Cavour, cantina di pertinenza del sub.9,corridoio di accesso ( sub.2), cantina di pertinenza del sub.7, indi di nuovo la via Cavour

\*Il mappale 14991/1 bene comune non censibile che individua l'accesso pedonale e carraio , la corte e il parcheggio ad uso pubblico, è comune a tutti i subalterni del mappale 14991 dal 3 all'11 compresi. \*il mappale 14991/2 bene comune non censibile che individua il vano scala, l'ascensore, il locale macchine ascensore e i corridoi, è comune ai subalterni del mappale 1499 dal 3 all'10 compresi .

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.  
 **cantina**, composto da un locale, sviluppa una superficie commerciale di **5,50 Mq**, identificato con il numero particella 14991 sub. 8. accessorio pertinenziale all'appartamento al piano secondo

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	88,60 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	5,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 120.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 114.000,00
Data della valutazione:	26/06/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ con figli con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/12/2017, con scadenza il 30/11/2021, registrato il 21/11/2017 a Ag. Entrate di Busto A. ai nn. 003260-serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di 6.000,00

## 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: *Nessuna.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 31/03/2009 a firma di notaio Luoni Sergio ai nn. 7137 / 3423 di repertorio, registrata il 03/04/2009 a Milano 2 ai nn. 7601, iscritta il 06/04/2009 a Milano 2 ai nn. 7519/41688, a favore di credito valtellinese società cooperativa con sede in Sondrio , piazza Quadrivo n.8 - C.F. 00043260140, contro \_\_\_\_\_ erivante da contratto di mutuo ai sensi degli artt. 38 e seguenti del decreto legislativo 1/9/1993 n. 385.

Importo ipoteca: 288.000,00.

Importo capitale: 160.000,00.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare oggetto di esecuzione identificata al C.F. nel

Comune di Lonate Pozzolo , sezione LO col foglio 31,mappale 14991, sub.8 - via Cavour

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/02/2021 a firma di tribunale di Busto A. ai nn. 389 di repertorio, trascritta il 16/02/2021 a Milano 2 ai nn. 8313/11954, a favore di credito valtellinese società cooperativa con sede in Sondrio , piazza Quadrivo n.8 - C.F. 00043260140, contro lerivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a unità immobiliare oggetto di esecuzione identificata al C.F. nel Comune di Lonate Pozzolo , sezione LO col foglio 31,mappale 14991, sub.8 - via Cavour

*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:	<b>€ 980,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>123,60</b>

Ulteriori avvertenze:

condominio residenza Cavour - studio Azzimonti di Azzimonti Ivo in Busto Arsizio (VA) via Adua n.11

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

1 quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/03/2009), con atto stipulato il 31/03/2009 a firma di notaio Luoni Sergio ai nn. 7136/3422 di repertorio, registrato il 03/04/2009 a Milano 2 ai nn. 7600, trascritto il 06/04/2009 a Milano 2 ai nn. 41687/26069.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di es. immobiliare - comune di Lonate Pozzolo , mapp.14991, sub.8

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Immobiliare industriale s.r.l. per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 28/11/2002 fino al 31/03/2009), con atto stipulato il 28/11/2002 a firma di notaio Tosi Andrea ai nn. 6952/2840 di repertorio, registrato il 13/12/2002 a Gallarate ai nn. 4113 serie 1v, trascritto il 04/12/2002 a Milano 2 ai nn. 153443/89107.

Il titolo è riferito solamente a immobile oggetto di es. immobiliare - comune di Lonate Pozzolo , mapp.14991, sub.8.

Si trattava di area oggetto di piano di recupero n.32 di via Cavour dove è stata stipulata convenzione con il comune di Lonate Pozzolo in data 22/03/2002 dal notaio Mario Lainati rep. 84348/28960 e re4gistrato a Gallarate il 09/04/2002 e trascritto a Milano 2 il 03/04/2002 ai nn. 40852/24630

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **D.I.A. del 09/05/2002**, intestata a  
per lavori di demolizione fabbricato esistente a seguito di  
piano di recupero, presentata il 09/05/2002

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **D.I.A. n.08/03 del 23/01/2003**, intestata a  
per lavori di costruzione di fabbricato residenziale e  
commerciale al piano terra , presentata il 23/01/2003 con il n. 08/03 di protocollo.  
Il titolo è riferito solamente a u.i oggetto di es. immobiliare

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **D.I.A. n.08/03 del 10/10/2003**, intestata a  
, per lavori di per modifiche a serramenti e tavolati, presentata  
il 10/10/2003 con il n. 08/03 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **D.I.A. n.08/03 del 02/07/2004**, intestata a  
per lavori di recupero ai fini abitativi del sotto tetto,  
presentata il 02/07/2004 con il n. 08/03 di protocollo

Denuncia inizio lavori (Art.9 DL.25/03/96, N.154) N. **D.I.A. n. 268/2005 del 14/10/2005**, intestata a  
per lavori di modifiche interne ed esterne, presentata il  
14/10/2005 con il n. 268/2005 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.  
Pratica da integrare

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera piano urbanistico generale vigente ,  
l'immobile ricade in zona centro storico - nucleo di antica formazione . Norme tecniche di attuazione  
ed indici: come da piano di recupero e relativa convenzione stipulata dal notaio Mario Lainati  
registrata a Gallarate il 09/04/2002 al n.1034 serie IV e trascritta a Milano 2 il 03/04/2002 ai  
nn.40852/24630 e 40853/244631. Il titolo è riferito solamente al unità negoziale - Lonate Pozzolo  
mapp.14991 , sub. 8

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/01 e LR 12/05)  
L'immobile risulta **conforme**.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN LONATE POZZOLO VIA CAVOUR 6  
**APPARTAMENTO**  
DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LONATE POZZOLO via Cavour 6, della superficie commerciale di **88,60** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

L'appartamento oggetto di esecuzione è una abitazione di tipo medio posto al piano secondo con una cantinola pertinenziale al piano interrato, inserito in una palazzina di 8 u.i. ubicata in zona centrale con accesso dalla via Cavour, via principale del centro storico.

L'accesso all'appartamento avviene da un vano scala comune della palazzina che collega anche la cantina posta al piano interrato

Trattasi di costruzione di costruzione conforme alla tipologia e alle caratteristiche edilizie degli anni di costruzione, anno 2003, mai ristrutturata negli anni a venire; ad oggi in stato di medio/buono mantenimento .

Il fabbricato si trova in una zona residenziale con negozi di vicinato e si caratterizza per le facciate di colore giallo storico con particplari in pietra serizzo con oscuranti e serramenti in legno.

L'appartamento consiste in un trilocale composto da soggiorno/cottura con balcone, disimpegno, bagno e due camere con balconi e una cantina pertinenziale al piano interrato .

Ad oggi necessiterebbe di interventi di manutenzione di verniciatura dei muri e dei serramenti ; non si notano danni sostanziali agli elementi costruttivi .

L'unità immobiliare in narrazione ha una altezza di 270 cm. per la parte abitativa e 240 per la cantina posta al piano interrato.

Coerenze :

da nord a nord in senso orario:

\*dell'appartamento: vano scala (sub.2), sub.7,prospetto su corte e parcheggio a uso pubblico(sub.1), mapp.4675, indi di nuovo vano scala(sub.2)

\*cantina : via Cavour, cantina di pertinenza del sub.9,corridoio di accesso( sub.2), cantina di pertinenza del sub.7, indi di nuovo la via Cavour

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1 - 2, ha un'altezza interna di 270 - 240. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 14991 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana LO, categoria A/2, classe 4, consistenza 4,5 vani, rendita 418,33 Euro, indirizzo catastale: via Cavour, piano: S1 - 2, intestato a \_\_\_\_\_ nato a Lonate Pozzolo il 15/09/1965 - C.F. \_\_\_\_\_ derivante da variazione del 09/11/2015 - Inscrimto in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord a nord in senso orario: \*dell'appartamento: vano scala (sub.2), sub.7,prospetto su corte e parcheggio a uso pubblico(sub.1), mapp.4675, indi di nuovo vano scala(sub.2) \*cantina : via Cavour, cantina di pertinenza del sub.9,corridoio di accesso ( sub.2), cantina di pertinenza del sub.7, indi di nuovo la via Cavour

\*Il mappale 14991/1 bene comune non censibile che individua l'accesso pedonale e carraio , la corte e il parcheggio ad uso pubblico, è comune a tutti i subalterni del mappale 14991 dal 3 all'11 compresi. \*il mappale 14991/2 bene comune non censibile che individua il vano scala, l'ascensore, il locale macchine ascensore e i corridoi, è comune ai subalterni del mappale 1499 dal 3 all'10 compresi .

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2003.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono città di Gallarate, Busto Arsizio e zona fiera). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: rete internet, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parchi naturali vicini.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
centro sportivo	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 5 km	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
autobus distante 100 m	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 3 km	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
ferrovia distante 5 km	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
superstrada distante 500 m	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
tangenziale distante 3 km	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in tamburato	☆☆☆☆	☆☆☆☆☆☆

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in isolante	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in intonaco civile con coibentazione in si , il rivestimento è realizzato in intonaco	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in intonaco civile	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro , gli accessori presenti sono: serratura normale	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: blindata	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cucina e bagni realizzato in ceramica	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore:</i> comune conformità: conforme	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> audio conformità: conforme	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> tubazione in pvc la reti di smaltimento è realizzata in comunale con recapito in fogna comunale conformità: conforme	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> sottotraccia con alimentazione a gas metano conformità: conforme	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia con alimentazione in tubi gas , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: conforme	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> con caldaia singola con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: conforme	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato rivestito con ceramica	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> a falde costruita in tegole in cotto	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in pilastri e travi	★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★ ★

## CLASSE ENERGETICA:

[2,16 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 12090 - 000120/10 registrata in data 26/07/2010

## CONSISTENZA:

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

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
abitazione	81,00	x	100 %	=	81,00
balconi	7,00	x	30 %	=	2,10
cantinola	11,00	x	50 %	=	5,50
<b>Totale:</b>	<b>99,00</b>				<b>88,60</b>

**ACCESSORI:**

**cantina**, composto da un locale, sviluppa una superficie commerciale di **5,50** Mq, identificato con il numero particella 14991 sub. 8. accessorio pertinenziale all'appartamento al piano secondo

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi, secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti moltiplicatori, poi successivamente, è stata eseguita un'indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a corpo:

corpo A-appartamento : 120.000,00 euro

Le fonti di informazione consultate sono: Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune, osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 1100,00 a mq 1800,00

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **120.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 120.000,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 120.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Si è applicato il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi.

Per determinare la valutazione di mercato dei beni oggetto di esecuzione si è dapprima calcolata la superficie dei corpi, secondo i criteri dettati dal DPR138/98 che determinano i coefficienti

moltiplicatori, poi successivamente , è stata eseguita un indagine di mercato per valutare un prezzo medio di vendita.

Sono stati consultati anche OMI dell'agenzia del Territorio, l'Osservatorio dei prezzi medi di mercato pubblicato dalla Camera di Commercio della provincia e registri immobiliari della conservatoria di Milano. Confrontando i prezzi esposti, lo stato d'uso e di manutenzione dei luoghi, raffrontati alla superficie commerciale, si è giunti alla conclusione che per i beni oggetto di esecuzione hanno i seguenti valori di mercato valutati a corpo :

corpo A-appartamento : 120 000,00 euro

Le fonti di informazione consultate sono : Catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico del Comune , osservatori del mercato immobiliare OMI agenzia del territorio ultima pubblicazione e rilevazione prezzi degli immobili della provincia di riferimento della CCIAA.

Si è giunti ad un valore compreso tra una forbice di €/mq 1.100,00 a mq 1.800,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Lonate Pozzolo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare della provincia, ed inoltre: interviste sul luogo

#### 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	88,60	5,50	120.000,00	120.000,00
				<b>120.000,00 €</b>	<b>120.000,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
non divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 120.000,00**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 6.000,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 114.000,00**

Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 114.000,00</b>

data 26/06/2021

il tecnico incaricato  
OSCAR BOSCHIROLI

