



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

281/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:
MANGIACOTTI MARIA GIOVANNA

DEBITORE:



GIUDICE:

MILTON D'AMBRA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/03/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

SILVIA CELESTINA DE RISI

CF:DRSSVC72A52D869P
con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C
telefono: 00390331780468
fax: 0331734869
email: silviaderisi@libero.it
PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 281/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ALBIZZATE Via Alcide De Gasperi n.7 angolo Via Sandroni n. 2, della superficie commerciale di **78,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Il programma non consente di meglio specificare le superfici lorde unitarie ed i coefficienti di ragguaglio applicati per i quali si rimanda alla tabella a pag 11.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un alloggio allocato al piano primo del fabbricato "B" del complesso "RESIDENZA LE GINESTRE" composto da due fabbricati con 10 appartamenti e relative pertinenze. L'accesso principale al fabbricato B avviene da Via Sandroni n.2. L'unità immobiliare si affaccia a sud e si compone di un locale soggiorno/camera oltre a una cucina, un bagno, un disimpegno e due balconi. La porzione risulta parte di più ampio appartamento come specificato al paragrafo 8. La proprietà si completa con una cantina a piano interrato. Pertinenziale all'appartamento vi è un locale sottotetto al piano secondo a cui si accede da una scala a chiocciola interna con origine dal soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°-S1, interno 6/B, scala B, ha un'altezza interna di 2,90 m. circa. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 856 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIALE ALCIDE DE GASPERI, piano: 1-S1, intestato a [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/1983, Repertorio n.: 359327 Rogante: BIAGIO FAVUZZA.
 Coerenze: dell'appartamento: a nord appartamento 7/B, ad est vano scala ed appartamento 5/B, a sud ed ovest enti comuni. Della cantina: a nord cantina n. 7 ad est cortile comune, a sud cantina n. 5, ad ovest cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

A.1 sottotetto non abitabile, composto da un locale, sviluppa una superficie commerciale di **12,92** Mq, identificato con il numero 10/B.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 856 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: VIALE ALCIDE DE GASPERI, piano: 2, intestato a [REDACTED] [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/1983, Repertorio n.: 359327 Rogante: BIAGIO FAVUZZA.
 Coerenze: a nord sottotetto n. 11, ad est vano scala comune e sottotetto n.9, a sud e ovest enti comuni.

La superficie lorda del sottotetto è pari a 29,00 mq di cui circa solo 18,45 mq con altezza media interna maggiore di 1,50 m e pari a circa 2,30 m. Alla superficie di 18,45 mq si applica un indice al 70% ottenendo una superficie commerciale pari a 12,915 mq.



2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,38 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	12,92 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.309,73
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 55.309,73
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 54.622,52
Data della valutazione:	18/03/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [REDACTED] in qualità di proprietario. Sopralluogo effettuato dalla scrivente in data 28/01/2021 ore 10.15 a cui era presente il rappresentante della G.I.V.G. società custode giudiziaria [REDACTED] e [REDACTED]. Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate in data 11/01/2020 non risultano in essere contratti d'affitto inerenti il bene in questione.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Le seguenti formalità sono state estratte da certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio Sergio Rovera in data 27/10/2020 allegato alla procedura in epigrafe ed integrate a seguito di accesso agli atti presso l'Ufficio Tecnico del Comune.

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:

IMPEGNO "NON AEDIFICANDI", stipulata il 12/06/1975 a firma di Notaio Brighina Giuseppe ai nn. 37919 di repertorio, registrata il 13/06/1975 a Gallarate ai nn. 2984 e/1 vol. 275, derivante da scrittura privata di impegno "NON AEDIFICANDI" per il rilascio di licenza edilizia in esecuzione delle norme previste dal Piano di Fabbricazione del Comune di Albizzate.

Trattasi scrittura di impegno allegata alla P.E. n. 26/75

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/02/2004 a firma di Notaio Stefano Venezia ai nn. 50237/6192 di repertorio, iscritta il 25/02/2004 a Milano 2 ai nn. 24086/5683, a favore di Credito Valtellinese Società Cooperativa a Responsabilità Limitata, con sede a Sondrio, c.f. 00043260140, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: €153.000,00.

Importo capitale: €85.000,00.



Si precisa che debitore non datore di ipoteca è: [REDACTED]

ipoteca **legale** attiva, iscritta il 29/11/2019 a Milano 2 ai nn. 149088/28882, a favore di Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma, c.f. 13756881002, contro [REDACTED]

Importo ipoteca: 836.544,96 €

Importo capitale: 418.272,48 €

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 07/09/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 453 di repertorio, trascritta il 25/09/2020 a Milano 2 ai nn. 102894/64887, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] 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:	€ 698,09
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 687,21
Millesimi condominiali:	227,74

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1000/1000, in forza di Atto di compravendita (dal 23/12/1983), con atto stipulato il 23/12/1983 a firma di Notaio Biagio Favuzza ai nn. 359327/15017 di repertorio, trascritto il 12/01/1984 a Milano 2 ai nn. 4480/3816

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 21/12/1978 fino al 23/12/1983), con atto stipulato il 21/12/1978 a firma di Notaio Biagio Favuzza ai nn. 297689/11614 di repertorio. Atto di acquisto del solo sottotetto

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 05/11/1979 fino al 23/12/1983), con atto stipulato il 05/11/1979 a firma di Notaio Biagio Favuzza ai nn. 322100/12511 di repertorio. Atto di acquisto del solo alloggio

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

LICENZA EDILIZIA N. **P.E. 26/75**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di numero 2 palazzine ad uso abitazione e recinzione, presentata il 19/05/1975, rilasciata il 14/06/1975 con il n. prot. 2058 di protocollo.



I lavori sono cominciati in data 10/05/1976 come da comunicazione presentata da [REDACTED] in data 12/05/1976.

Concessione edilizia N. P.E. 45/77, intestata a [REDACTED] nella persona di [REDACTED] per lavori di varianti all'interno di edifici di cui al N.O. n. 26/75, presentata il 12/05/1977 con il n. prot. 2085 di protocollo, rilasciata il 01/07/1977 con il n. pratica 45/77 di protocollo, agibilità del 07/12/1977 con il n. prot. 5309 di protocollo.

Sulla richiesta di concessione in variante si è scritto. " omissis ... Comunica che gli ambienti di sottotetto - (tavola n. 6) - verranno adibiti ed utilizzati esclusivamente come ripostigli" . Nella concessione edilizia è scritto "La concessione è subordinata a che i nuovi garages, data la profondità, vengano areati anche meccanicamente e a che i sottotetti vengano vincolati all'uso richiesto. " TUTTAVIA LA TAV.6 DEI SOTTOTETTI NON E' PRESENTE NELLA PRATICA E NON E' STATA VISIONATA DALLA SCRIVENTE.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 51 del 15/12/2012 pubblicato su BURL n. 5 del 30/01/2013, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato (TUC) - Ambito residenziale diffuso. Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 34 del Piano Delle Regole. Il PR prevede per queste aree il consolidamento del patrimonio edilizio nel rispetto dei valori paesistico-ambientali derivanti dalla qualità e vastità dei relativi giardini. Gli interventi sugli edifici devono assicurare la conservazione e la valorizzazione dei caratteri tipologici o architettonici esistenti laddove coerenti con il contesto; devono inoltre garantire la conservazione e la salvaguardia del patrimonio arboreo, considerato quale elemento qualificante e di rilevanza all'interno di questo ambito. Parte del terreno di pertinenza del condominio (non gli edifici) rientra nel vincolo ambientale "Fiume e relativa fascia di rispetto di 150 m." art. 142 comma 1 lett. c del D. Lgs 42/2004.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'unità immobiliare al piano primo risulta unita alla confinante unità immobiliare al sub. 5 di altra proprietà, a formare un unico alloggio. L'ingresso all'unità oggetto di stima avviene dall'unità confinante al sub. 5 e la porta d'ingresso dal vano scala condominiale è stata murata dall'interno. Le due unità sono unite da un'apertura realizzata nel muro di confine tra le stesse. Il locale di sottotetto al piano secondo è unito all'appartamento al piano primo da una scala a chiocciola posta nel locale soggiorno mentre dovrebbe risultare autonomo direttamente accessibile dal vano scala comune. Anche la porta di accesso al sottotetto dal vano scala condominiale è stata murata dall'interno. Il sottotetto è dotato di un velux non autorizzato. Il locale sottotetto risulta unito ad altro locale sottotetto al sub 9 di altra proprietà confinante, a mezzo apertura nel muro di confine. La cantina al piano seminterrato non presenta la nicchia sul fondo del locale come autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: opere edili quali: riapertura delle due porte d'ingresso al piano primo e secondo; eliminazione della scala a chiocciola e chiusura del foro nella soletta; chiusura dei passaggi di unione sia al piano primo che al piano secondo; separazione degli impianti di riscaldamento ed elettrico. Presentazione di pratica edilizia in sanatoria per opere eseguite in assenza di autorizzazioni o comunicazioni avente per oggetto la minore superficie della cantina, la legittimazione della velux nel sottotetto. Sarà inoltre necessario presentare una pratica di divisione dei due alloggi di cui al sub 5 e 6 (che è oggetto della presente) perchè in PE n. 45/77 risultano uniti.

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

Costi di regolarizzazione:

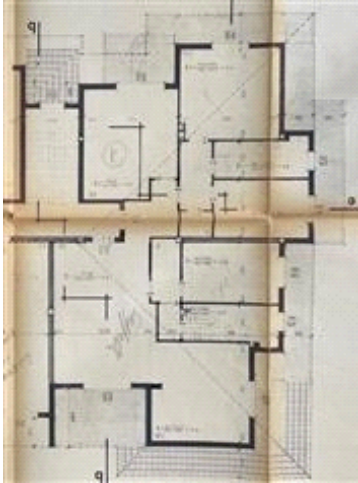
- C.I.L.A per divisione alloggi e C.I.L.A. in sanatoria, compenso del professionista per rilievi e istanze, oneri comunali, oneri accessori ed I.v.a.: €3.500,00



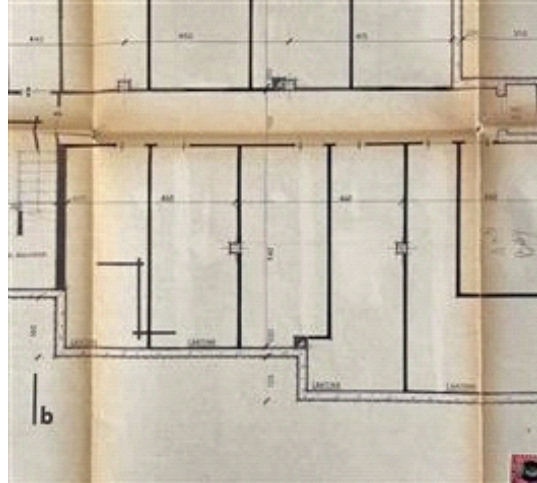
- opere edili ed impiantistiche di ripristino: €25.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

L'ultima pratica edilizia al n. 45/77 al piano primo riporta i due appartamenti uniti come alla stato attuale. In merito al piano secondo sottotetto non sono state reperite le piantine dello stato autorizzato perchè mancavano presso l'ufficio comunale preposto. Unici dati reperiti sull'esistenza di tali locali in sottotetti nelle pratiche edilizie si trovano: nella richiesta della concessione in variante (P.E. 45/77) dove è scritto. " omissis ... Comunica che gli ambienti di sottotetto - (tavola n. 6) - verranno adibiti ed utilizzati esclusivamente come ripostigli"; nella concessione edilizia dove è scritto "La concessione è subordinata a che i nuovi garages, data la profondità, vengano areati anche meccanicamente e a che i sottotetti vengano vincolati all'uso richiesto. "



Estratto P.E. 45/77 - pianta piano primo



Estratto P.E. 45/77 - pianta piano seminterrato

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

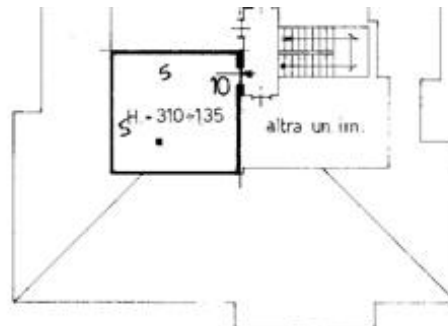
Sono state rilevate le seguenti difformità: Differenze nelle altezze indicate ma di minima entità e non rilevanti ai fini della vendita. Nel sottotetto manca la rappresentazione tratteggiata del velux tuttavia non si ritiene una caratteristica rilevante ai fini della vendita.

L'immobile risulta **conforme**.

Le schede catastali sono da considerarsi conformi allo stato che sarà in parte autorizzato ed in parte ripristinato dalle opere edili e dalle C.I.L.A. come al paragrafo 8.1.

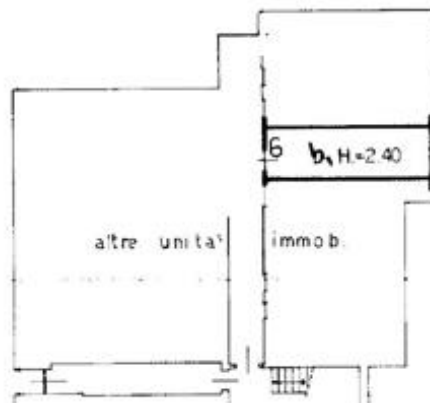


Estratto scheda catastale - piano primo



Estratto scheda catastale - piano secondo





Estratto scheda catastale - piano seminterrato

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Il certificato notarile ai sensi dell'art. 567 comma 2 c.p.c. redatto dal Notaio Sergio Rovera in data 27/10/2020 allegato alla procedura in epigrafe riporta come atto di provenienza atto di compravendita del 23/12/1983 redatto dal Notaio Biagio Favuzza n.ri rep.359327/15017, trascritto a Milano 2 il 12/01/1984 ai n.ri 4480/3816

BENI IN ALBIZZATE VIA ALCIDE DE GASPERI N.7 ANGOLO VIA SANDRONI N. 2

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBIZZATE Via Alcide De Gasperi n.7 angolo Via Sandroni n. 2, della superficie commerciale di **78,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Il programma non consente di meglio specificare le superfici lorde unitarie ed i coefficienti di rafgguaglio applicati per i quali si rimanda alla tabella a pag 11.

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un alloggio allocato al piano primo del fabbricato "B" del complesso "RESIDENZA LE GINESTRE" composto da due fabbricati con 10 appartamenti e relative pertinenze. L'accesso principale al fabbricato B avviene da Via Sandroni n.2. L'unità immobiliare si affaccia a sud e si compone di un locale soggiorno/camera oltre a una cucina, un bagno, un disimpegno e due balconi. La porzione risulta parte di più ampio appartamento come specificato al paragrafo 8. La proprietà si completa con una cantina a piano interrato. Pertinenziale all'appartamento vi è un locale sottotetto al piano secondo a cui si accede da una scala a chiocciola interna con origine dal soggiorno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1°-2°-S1, interno 6/B, scala B, ha un'altezza interna di 2,90 m. circa. Identificazione catastale:



- foglio 4 particella 856 sub. 6 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria A/2, classe 2, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIALE ALCIDE DE GASPERI, piano: 1-S1, intestato a [REDACTED] derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/1983 , Repertorio n.: 359327 Rogante: BIAGIO FAVUZZA.
 Coerenze: dell'appartamento: a nord appartamento 7/B, ad est vano scala ed appartamento 5/B, a sud ed ovest enti comuni. Della cantina: a nord cantina n. 7 ad est cortile comune, a sud cantina n. 5, ad ovest cortile comune

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.



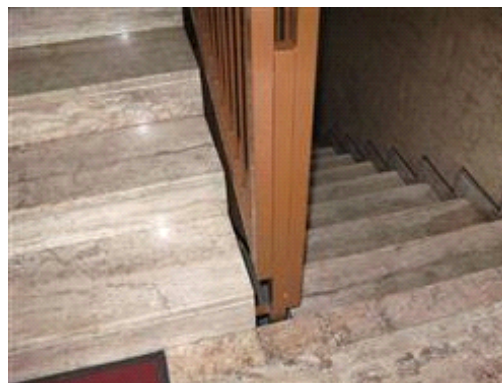
Vista aerea



Vista palazzina condominiale "B"



Vista fronte di ingresso condominiale



Vano scala comune

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

nella media ★★☆☆☆☆

scuola per l'infanzia

nella media ★★☆☆☆☆

municipio

nella media ★★☆☆☆☆

scuola media inferiore

nella media ★★☆☆☆☆

spazi verde

buono ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI



autostrada distante 3,0 km	nella media	
ferrovia distante 1,2 km	al di sopra della media	
autobus distante 1,5 km	nella media	
aeroporto distante 19 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è un appartamento allocato al piano primo del fabbricato "B" del complesso "RESIDENZA LE GINESTRE" composto da due fabbricati con 10 appartamenti e relative pertinenze. I due fabbricati insistono su un'area di mq 20500 circa a giardino con alberi ad alto fusto, e vialetti di camminamento pedonale. L'accesso principale al fabbricato B avviene da Via Sandroni n.2 è presente un accesso secondario solo pedonale sulla Via De Gasperi al civico n.7. Di pertinenza condominiale c'è l'area di corte con spazi di manovra autovetture. I fabbricati sono privi di ascensori. Nel piano interrato dei due fabbricati oltre le catine si trovano le autorimesse.

L'appartamento orientato a sud, si compone di un locale soggiorno/camera oltre a una cucina, un bagno, un disimpegno e due balconi. La proprietà si completa con una cantina a piano interrato. Pertinenziale all'appartamento vi è un locale sottotetto al piano secondo a cui si accede da una scala a chiocciola dal locale soggiorno al piano primo. L'appartamento ha una superficie lorda di circa 68,53 mq ed un'altezza utile interna di circa 2,90 m., i due balconi hanno una superficie complessiva di circa 20,72 mq. La cantina ha una superficie lorda commerciale di circa 15,57 mq.ed un'altezza utile interna di circa 2,45 m. Il sottotetto ha una superficie lorda commerciale di circa 28,17 mq di cui 10,84 mq con altezza media inferiore a 1,50 m. ed i restanti 17.33 mq hanno un'altezza utile media di circa 2,30 m.

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro. trattasi del portoncino d'ingresso condominiale	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle ceramiche. nell'appartamento al piano primo	nella media	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in lisciata di cemento pronto per posa piastrelle. nel sottotetto al piano secondo	scarso	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in cemento battuto. nella cantina	nella media	
<i>rivestimento interno:</i> posto in in cucina ed in bagno realizzato in piastrelle ceramiche. nell'appartamento al piano primo	nella media	
<i>portone di ingresso:</i> anta a battente realizzato in	al di sotto della media	



ferro. porta della cantina dotata di griglia d'areazione

infissi interni: anta a battente realizzati in legno tamburato. nell'appartamento

nella media 

infissi esterni: ante a battente realizzati in alluminio e vetro. nell'appartamento

al di sotto della media 

infissi esterni: velux realizzati in legno e vetro. nel sottotetto

nella media 

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc. nell'appartamento

nella media 

plafoni: realizzati in intonaco al civile tinteggiato. nell'appartamento al piano primo e nella cantina

nella media 

plafoni: realizzati in perline. nel sottotetto

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in piastrelle di klinker. nei due balconi al piano primo

nella media 

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in intonaco al civile tinteggiato. finitura murature nell'appartamento, nel sottotetto e nella cantina

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

termico: sottotraccia con alimentazione in gas metano i diffusori sono in ventilconvettori conformità: non rilevabile. nell'appartamento e nel sottotetto (in comune con unità immobiliare confinante)

nella media 

idrico: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media 

condizionamento: sottotraccia con diffusori in split conformità: non rilevabile. nell'appartamento

nella media 

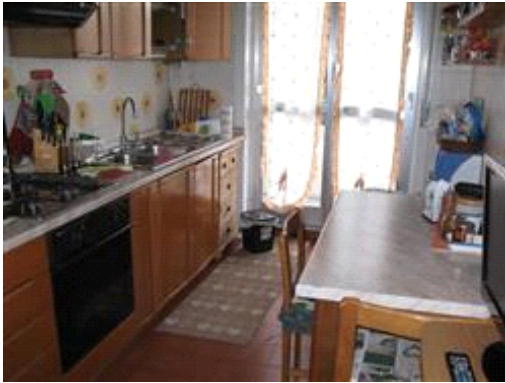


Appartamento (P1°) - Soggiorno



Appartamento (P1°) - Soggiorno





Appartamento (P1°) - Cucina



Appartamento (P1°) - Bagno



Appartamento (P1°) - Balcone della cucina



Cantina (PS1)

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	68,53	x	100 %	=	68,53
Balconi	20,72	x	25 %	=	5,18
Cantina	15,57	x	30 %	=	4,67
Totale:	104,82				78,38

ACCESSORI:

sottotetto non abitabile, composto da un locale, sviluppa una superficie commerciale di **12,92** Mq, identificato con il numero 10/B.

Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 856 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria C/2, classe 1, consistenza 25 mq, indirizzo catastale: VIALE ALCIDE DE GASPERI, piano: 2, intestato a ██████████ derivante da ISTRUMENTO (ATTO PUBBLICO) del 23/12/1983, Repertorio n.: 359327 Rogante: BIAGIO FAVUZZA .

Coerenze: a nord sottotetto n. 11, ad est vano scala comune e sottotetto n.9, a sud e ovest enti comuni.



La superficie lorda del sottotetto è pari a 29,00 mq di cui circa solo 18,45 mq con altezza media interna maggiore di 1,50 m e pari a circa 2,30 m. Alla superficie di 18,45 mq si applica un indice al 70% ottenendo una superficie commerciale pari a 12,915 mq.



Appartamento (P2°) - sottotetto



Appartamento (P2°) - sottotetto



Appartamento (P2°) - sottotetto



Appartamento - scala tra P1° e P2°

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE (10/03/2021)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "Abitazioni civili" in stato conservativo "normale" nel Comune di Albizzate, zona periferica. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 950,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

C.C.I.A.A. DI VARESE (10/03/2021)

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 950,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad unità abitative "abitabili in buono stato" nel Comune di Albizzate. Si assume il valore massimo unitario pari a €/mq 950,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (10/03/2021)

Valore minimo: 963,20

Valore massimo: 1.086,40

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "Abitazioni in stabili di 1° fascia" di qualità



superiore alla media di zona nel Comune di Albizzate in Via Alcide De Gasperi. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 963,20 in considerazione delle caratteristiche del bene.

IMMOBILIARE.IT (10/03/2021)

Note: La rilevazione riporta un valore pari a €/mq. 1109 quale prezzo medio per immobili residenziali nel comune di Albizzate.

MERCATO IMMOBILIARE (10/03/2021)

Note: La rilevazione riporta un valore pari a €/mq. 1.150,00 quale prezzo medio per appartamenti nel comune di Albizzate.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 1.020,00 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni OMI €/mq. 950,00;
- quotazioni CCIAA €/mq. 950,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 963,20;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 1.109,00;
- quotazioni €/mq. MERCATO IMMOBILIARE 1.150,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,38	x	1.020,00	=	79.948,62
Valore superficie accessori:	12,92	x	1.020,00	=	13.173,30
					93.121,92

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	931,22
Coefficiente costruttivo	-1.862,44
Coefficiente tecnologico	-1.862,44
Coefficiente funzionale	-1.862,44
Coefficiente urbanistico	0,00
Coefficiente architettonico	-2.793,66
Coefficiente manutenzione	-1.862,44

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 83.809,73
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 83.809,73

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine dimercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o



decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, agenzie: Albizzate, osservatori del mercato immobiliare 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	78,38	12,92	83.809,73	83.809,73
				83.809,73 €	83.809,73 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 28.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 55.309,73**

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: **€ 55.309,73**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 687,21**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 54.622,52**

data 18/03/2021



il tecnico incaricato
SILVIA CELESTINA DE RISI

