



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

273/2023

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Elisa Tosi

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) Via Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 273/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a GALLARATE via Dei Salici 23, della superficie commerciale di **37,00mq** per la quota di 1/1 di proprietà (***) DATO OSCURATO (***)). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95m.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 473 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Salici 23, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/1), derivante da "variazione del 02/09/2014 Pratica n. VA0131025 in atti dal 02/09/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 54750.1/2014)".

Coerenze appartamento: partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra unità immobiliare (interno n° ...), affaccio su corsello a cielo aperto autorimesse, altra unità immobiliare (interno n° 2) infine prospiciente area comune (giardino interno).

Coerenze cantina (da atto): corridoio, terrapieno sottostante ad area comune su due lati.

Dati di superficie: Totale: 37,00mq - Totale escluse aree scoperte 35,00mq.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	37,00m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.792,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 22.792,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 23.000,00
Data della valutazione:	25/03/24

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

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: Nessuna.*

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/02/2006 a firma del notaio dott. Ivaldi Riccardo di Milano ai nn. 103717/3067 di repertorio, iscritta il 20/01/2003 a Milano 2 ai nn. 223606/9130, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 120.000,00€.

Importo capitale: 60.000,00€.

Durata ipoteca: 30 anni.

ipoteca **legale**, stipulata il 06/09/2006 a firma Pubblico Ufficiale o Esatri Esazione Tributi S.p.a. ai nn. 9122/117 di repertorio, iscritta il 20/09/2006 a Milano 2 ai nn. 142739/35486, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da a norma art.77 DPR 29/09/1973 n° 602

Importo ipoteca: 127.558,40€.

Importo capitale: 63.779,20€.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento del 29/09/2010 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n. 3273 di repertorio, trascritto il 28/10/2010 a Milano 2 ai nn. 131978/78480, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

pignoramento del 28/07/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) al n. 4118 di repertorio, trascritto il 17/08/2023 a Milano 2 ai nn. 117863/82787, a favore di *** DATO OSCURATO ***, contro *** DATO OSCURATO ***, derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

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 (circa):	€. 500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia (circa):	€. 3.710,00
Millesimi condominiali:	3,95

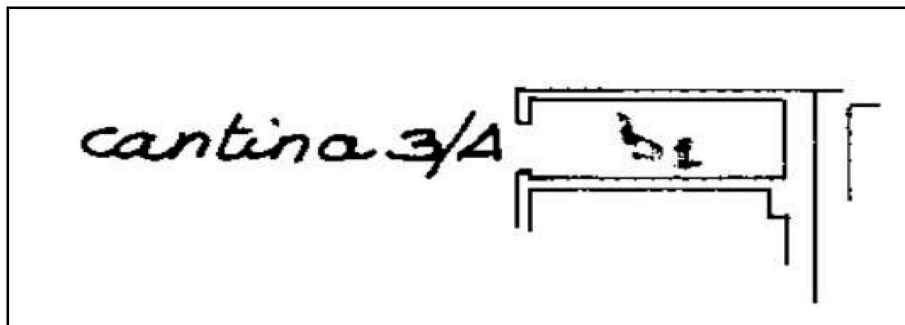
Da mail dell'amministratore condominiale del 24/10/2023:

"... Non vi sono spese straordinarie in corso o in previsione ad oggi essendo amministrazione dimissionaria da ieri 23.10.2023 e quindi non avendone approvate l'assemblea. Esiste una vertenza legale in corso condotta da avv. Olgiati dello studio legale Maccioni che qui riporto."

La vertenza legale è un decreto ingiuntivo (rep. 254/2023) contro il sig. *** DATO OSCURATO *** per un importo pari a 1.915,62€ per mancato pagamento spese straordinarie (bonus facciate) e due rate di esercizio.

ATTENZIONE: non è stato possibile identificare la cantina di proprietà causa serie di fattori:

- il proprietario, che poteva aiutare nella verifica, è risultato irreperibile;
- le coerenze della cantina in atto di compravendita non aiutano alla corretta ed univoca identificazione, infatti si riporta: *"...corridoio, terrapieno sottostante ad area comune su due lati..."*, senza menzionare subalterni limitrofi che possono essere di supporto nell'accertamento;
- il complesso edilizio in cui è sita la cantina è un "super condominio" con più di cento cantine similari per forma e dimensione;
- la planimetria catastale non riporta graficamente riferimenti delle unità limitrofe:



Stralcio della planimetria della cantina

- in data 20/12/2023 lo scrivente, su istanza depositata in data 19/12/2023, veniva autorizzato dal G.E. a prelevare dal sistema telematico dell'Agenzia delle Entrate "Sister" planimetrie catastali relative ad unità immobiliari non pignorate ma situate nel medesimo "super condominio" ove ubicati l'alloggio e la cantina oggetto del pignoramento al fine di identificare correttamente la cantina stessa, purtroppo senza esito positivo;
- si chiedeva quindi aiuto ai due amministratori condominiali che si sono succeduti durante il periodo di ricerca e recupero della documentazione dell'immobile, ma anche in questo caso non si è trovato il bene.

A titolo documentale si riporta lo scambio di mail tra lo scrivente e i due studi:

- mail del 05/02/2024 dello scrivente a “vecchio” amministratore:

“...Spett. (...)

nell’interesse della procedura e del condominio, quale creditore intervenuto, si chiede di accertare per esclusione quale cantina appartenga al debitore sig. (...).

Si tenga conto che si sono già eseguite tutte le ricerche standard di rito, ma senza esito.

Esposto il problema al giudice esecutore, si evidenzia che debba essere il condominio a questo punto, a rilevare l’esatta cantina di proprietà nell’interesse dei vari creditori, tra cui appunto il creditore intervenuto condominio.

Si propone quindi con la piantina in allegato ed evidenziate le possibili cantine numerate:

- *da 30 a 38;*
- *da 11 a 22;*
- *da 22b a 29.*

quale possa essere inviando ai condomini una comunicazione per capire, secondo esclusione, quale possa essere la cantina interessata...”.

- Mail del 06/02/2024 per passaggio consegne tra i due amministratori condominiali:

“...nell’attesa di incontrarci oggi pomeriggio per il passaggio documentazione condominiale, vi inoltro richiesta pervenuta dall’arch. Arcari (incaricato dal Tribunale)...”.

- Mail del 01/03/2024 dello scrivente a nuovo amministratore:

“...Spett. (...),

sono a chiedere aggiornamenti nel merito della richiesta pervenuta in data 06/02/24 riguardante l’accertamento della esatta identificazione della cantina di proprietà (...), oggetto di esecuzione immobiliare. Ho urgente bisogno di avere una risposta per poi relazionare il giudice. Riporto ciò che avevo già inviato con mail del 05 febbraio scorso allo Studio Cattaneo:(...)”.

- Mail del 13/03/2024 risposta del nuovo amministratore:

“...ieri sera durante l’assemblea, i presenti hanno riferito che il Sig. (...) non è proprietario di nessuna cantina...”.

- Mail del 13/03/2024 in risposta alla mail del nuovo amministratore:

“...Spett. (...)

dalle risultanze dell’atto di compravendita risulta invece che sia proprietario.

In allegato stralcio dell’atto.

Non vorrei (mera mia considerazione personale) che la cantina sia occupata SENZA TITOLO da altro/i condominio/i come mi è capitato di riscontrare in altri casi.

La invito ad accertarsi della problematica in quanto si predisporrà la vendita tenendo conto ANCHE

della cantina, avendo premura di documentare nell'elaborato peritale di quanto riscontrato ed accertato nel corso di questi mesi.

L'elaborato verrà depositato al sistema telematico nei prossimi giorni. Esporrò quanto da lei indicato nella mail del 13/03/24 al giudice esecutore, dott.ssa Tosi Elisa, la quale è stata da me tenuta al corrente della problematica. Le chiedo in ultimo se possibile avere lo stralcio del verbale di assemblea in cui si riporta tale dichiarazione da parte dei signori condomini.

Rimango in attesa di sue e le porgo i più cordiali saluti.

A seguito della mail del 13 marzo 2024 lo scrivente non ha avuto ulteriori riscontri e procedeva alla stesura del presente elaborato peritale. **Si tenga conto quindi che allo stato attuale non è possibile consegnare materialmente la cantina ad un futuro acquirente.**

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di proprietà (1/1), in forza di atto di compravendita (dal 27/02/2006), con atto stipulato il 27/02/2006 a firma del notaio dott. Ivaldi Riccardo ai nn. 223605/9129 di repertorio, trascritto il 28/02/2006 a Milano 2 ai nn. 29689/14782.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , per la quota di proprietà 1/1 (dal 22/05/1997 fino al 27/02/2006), con atto di compravendita stipulato il 22/05/1997 a firma del notaio Vito Pinto rep. n. 61263/2929, trascritto il 28/05/1997 ai numeri 37696/ 27684.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **347/1975**, intestata ad *** DATO OSCURATO *** , per lavori di nuova costruzione composta da n° 960 vani e locali, presentata il 03/10/1975, rilasciata il 14/11/1975, abitabilità rilasciata il 06/04/1981 a decorrere dal 21/02/1979. Intervento facente parte del Piano di Intervento Pluriennale, Zona 4 Caiello di Gallarate, soggetta a P.E.E.P. (Programmi di Edilizia Economica Popolare).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT – maggio 2015, l'immobile ricade in zona RSE (art. 30) Ambiti residenziali semiestensivi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: ALTA****CASO PARTICOLARE: VERIFICA REQUISITO MINIMO MONOLOCALE**

1) superficie netta del monolocale inferiore ai requisiti minimi pari a 28,00mq, secondo l'art. 3 del D.M. 05/07/1975: la minore dimensione (27,62mq netti) è stata però così dichiarata nella pratica edilizia ed approvata come variante dalla ripartizione tecnica del comune di Gallarate, infatti dalle tavola di progetto si ha:

PIANO RILAZIONATO MONOLOCALI	APPARTAMENTO	STANZE C ARBITR	VANI D ACCESS	TOTALE mq	SUPERFICI mq			
					Sk	L ₁	B	D
Blocco 1	1	2	2½	29,38	15,10	10,12	4,16	
	2	2	2½	29,17	14,70	10,12	4,35	
	3	2	2½	27,62	14,10	9,68	3,84	
Blocco 2	4	2	2½	28,15	14,41	9,90	3,84	
	5	2	2½	28,30	14,78	9,68	3,84	
	6	2	2½	28,30	14,78	9,68	3,84	
	7	2	2½	28,23	14,49	9,90	3,84	
	8	2	2½	28,77	14,49	10,12	4,16	
	9	2	2½	28,25	14,41	9,68	4,16	
	10	2	2½	28,74	14,78	10,12	3,84	
Blocco 4	11	2	2½	28,03	14,35	9,2	4,48	
	12	2	2½	28,07	14,23	9,68	4,16	
Blocco 3	13	2	2½	28,07	14,23	9,68	4,16	
	14	2	2½	28,41	14,57	9,68	4,16	
	15	2	2½	28,33	14,57	9,6	4,16	
	16	2	2½	28,15	14,39	9,6	4,16	
	17	2	2½	28,21	14,93	10,12	4,16	
Blocco 4	18	2	2½	32,44	16,26	11,2	4,48	
mq. unita				515,62				

COMUNE DI GALLARATE
RIPARTIZIONE TECNICA
Tipo approvato come variante
alla concessione N. 347 del 14-11-1975
in data **31 GEN. 1978**
L'INGEGNERE CAPO
[Firma]

ISEGNO CONSEGNATO IL **23 DIC. 1977**

Ciò era in contrasto con le prescrizioni della ripartizione igiene e sanità del 22/10/1975 e le condizioni indicate nel successivo nulla osta, datato 14/11/1975, da parte della Commissione Edilizia per la realizzazione del progetto:

- d) che ogni impianto di riscaldamento abbia canna fumaria autonoma costruita con materiali e caratteristiche conformi alla Legge 13.7.1966 n°615;
- e) che il complesso edilizio venga, prima dell'occupazione, allacciato alla fognatura comunale e che vengano realizzate tutte le opere di urbanizzazione primaria.

Si fa presente che ai sensi del sopra citato Decreto Ministeriale 5.7.1975 gli appartamenti mono-stanza devono avere una superficie minima di mq. 28 se destinati ad una sola persona e di mq. 38 se destinati per due persone, fermo restando quanto previsto per i locali destinati ad altro uso.



L'UFFICIALE SANITARIO
(Dr. Romeo Lepore)

[Firma]

Stralcio prescrizioni della ripartizione igiene e sanità


6° - che prima dell'inizio dei lavori:

- a) il Costruttore presenti al Genio Civile di Varese la denuncia delle opere in cemento armato a norma dell'art. 4 della Legge 5/11/71 n° 1086;
- b) venga richiesto e sottoscritto il verbale di assegnazione dei punti fissi e delle quote;

7° - che prima dell'ultimazione dei lavori venga posta in opera la numerazione civica interna ed esterna a norma dell'art. 10 della Legge 24/12/1954 n° 1820;

8° - che gli appartamenti mono-stanza abbiano una superficie di almeno mq. 28 se destinati ad una sola persona o di almeno mq. 38 se destinati a due persone.

L'ASSESSORE ALL'URBANISTICA
(dott. Gaetano Carrasco)



Stralcio nulla osta

In data 27/01/1981, però a seguito di istanza del 15/12/1978 per il rilascio agibilità/abitabilità l'allora ripartizione tecnica di Gallarate emetteva nulla osta per il rilascio della stessa:

RELAZIONE DELL'INGEGNERE CAPO
sulla esecuzione delle opere in conformità del progetto presentato e licenza edilizia rilasciata: il 14.11.1975

Le opere eseguite corrispondono al progetto approvato.

La costruzione è stata realizzata in conformità agli allineamenti assegnati.

E' stato presentato il certificato di collaudo delle opere in cemento armato con il visto del Genio Civile di Varese.

Il Comando Provinciale dei Vigili del Fuoco ha rilasciato il nulla osta di sua competenza.

Sono in corso di costruzione le autorimesse approvate con variante in data 9.9.1980, per le quali verrà richiesta l'agibilità a lavori ultimati. (vedi comunicazione in data 21.10.1980, P.G. n°10721/739).

Addì, 5 DIC. 1980 L'INGEGNERE CAPO
[Signature] *[Signature]*

PROVVEDIMENTI DELL'AMMINISTRAZIONE

NULLA OSTA AL RILASCIO DELL'ABITABILITA'

Così pure la ripartizione sanitaria rilasciava parere favorevole:

RIPARTIZIONE SANITARIA

Prot. n. 8936/739

OGGETTO: Istanza in data 15.12.1978 del ~~XXXX~~ IMPRESA BORIO
MANGIOROTTI
 per ABITABILITA' in Via Pradisera n°
~~ABITABILITA'~~
 mappale n° 474-473-530-1725-464-475-477-480
 di cui alla LICENZA EDILIZIA n. 347 del 14.11.1975
 successive varianti del 13.1.76/22.11.77/31.1.78/9.9.80

RELAZIONE DELL'UFFICIALE SANITARIO
 sulle condizioni di salubrità dei locali:

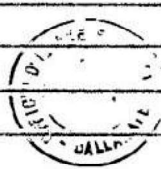
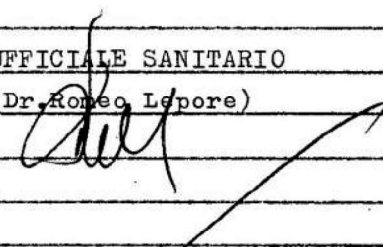
I lavori sono ultimati e corrispondono ai grafici approvati.

Non sussistono cause di insalubrità.

Si propone di concedere l'ABITABILITA'.

Gallarate, 21.10.1980

L'UFFICIALE SANITARIO
 (Dr. Romeo Lepore)

Il Comune di Gallarate infine concedeva l'abitabilità dell'intero complesso immobiliare.

Visto l'art. 221 del T.U. delle Leggi Sanitarie 27-7-1934, N. 1265;

Visto il collaudo delle opere in c.a. depositato all'Ufficio del Genio Civile di Varese il 28.7.1978 al n. 5322;


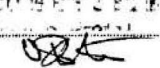
Visto il N.O. del Comando dei Vigili del Fuoco di Varese pratica n. 18497 del 12.3.1979;

CONCEDE

(1) **Abitabilità** del fabbricato di cui alle premesse del ~~sig.~~ **l'Impresa BORIO**
MANGIOROTTI posto in questo Comune alla
 Via **Pradisera - mapp.474-473-530-1725-464-475-477-480** con decorrenza dal
 giorno **21.2.1979**

Gallarate, li **6.4.1981**

IL SINDACO
L'ASSESSORE CIVILE E DEL TERRITORIO

NOTE: Si rilascia a richiesta dell'interessato per gli usi consentiti dalla Legge.

(1) abitabilità o agibilità
 (2) ampliato o di nuova costruzione composto di

Dalle verifiche dello scrivente durante il sopralluogo a seguito di diversa disposizione dei tavolati interni e minore dimensione dell'appartamento (altra criticità successivamente illustrata), è emerso che la superficie netta dell'unità immobiliare è pari a circa 27,49mq, contro i 27,62mq indicati nella pratica edilizia.

Solo nell'eventualità di considerare gli spazi antistanti la porta d'ingresso e gli "squinci" delle finestre si potrebbe ottenere una misura netta prossima ai 28,00mq.



Altra possibilità per aumentare la superficie utile netta è l'eventualità di demolire la porzione del tavolato che divide la camera singola dal locale uso soggiorno, tenuto conto che l'appartamento dovrà essere soggetto comunque a delle opere di adeguamento igienico sanitario in quanto il bagno esistente ha una superficie netta pari a 3,58mq, minore del requisito minimo pari a 4,00mq (art. 3.4.70. servizi igienici e stanze da bagno: dotazione minima - Regolamento Locale Tipo d'Igiene titolo III°).

Dal confronto tra il disegno di progetto (ultima variante) ed il rilievo eseguito durante il sopralluogo sono emerse altre incongruenze e criticità di seguito illustrate:

- 2) come detto bagno dalle misure di 1,23m x 2,91m, pari a 3,58mq;
- 3) diversa distribuzione dei tavolati interni con differenti disposizioni delle porte interne;
- 4) l'antibagno è stato eliminato;
- 5) le misure dei locali sono differenti da quelle di progetto per quanto riguarda le misure sull'asse nord-sud con una differenza pari a -17cm (793cm contro 810cm da progetto);
- 6) la forma del balcone è differente da quella del progetto;

Si rimanda al successivo disegno con evidenziate le difformità.

Le difformità riscontrate non possono che ritenersi di massima in quanto, per una doverosa analisi dettagliata, occorre una opportuna e obbligata presentazione di pratica da parte di un tecnico con il rilievo dello stato dei luoghi, dove si evidenzieranno graficamente le “difformità” (“gialli: demolizioni” e “rossi: nuove costruzioni”), previo un necessario adeguamento igienico-sanitario del bagno esistente, non avendo i requisiti minimi di superficie utile netta, mediante opere edilizie (demolizione del tavolato ove ubicata la porta di accesso e creazione di nuovo tavolato allargando la superficie del bagno portano la lunghezza da 2,91m ad almeno 3,26m).

In questa sede lo scrivente fornirà solo delle indicazioni di massima su come procedere al fine di giungere ad una possibile “sanabilità” del bene immobile mediante una pratica di sanatoria, ribadendo la necessità di un preventivo adeguamento igienico-sanitario.

Occorre presentare:

- un **Permesso di Costruire** o **SCIA in sanatoria**, (tipo di pratica se Permesso di Costruire o SCIA da inquadrare secondo indicazioni dei tecnici comunali) ai sensi dell'art. 36 e 37 del DPR 380/2001.
- un **Accertamento di Compatibilità Paesaggistica** ai sensi dell'art. 167, comma 2 del D. lgs 22 gennaio 2004, n. 42
- Successiva presentazione della **Domanda per l'agibilità** attraverso la **Segnalazione Certificata per l'Agibilità (SCA)**.

COSTI PER LA SANABILITÀ

Alla luce di quanto sopra esposto definire una certa decurtazione sul valore del bene diviene di difficile attuazione in sede di perizia di stima, in quanto si dovrebbero definire con l'ente esaminante la pratica edilizia gli importi esatti di oblazione, cosa che non è possibile se non presentando le pratiche stesse e successivamente attendere la determina da parte del dirigente con gli importi di oblazione e le prescrizioni di intervento sull'edificio.

Il quesito peritale comunque richiede all'esperto estimatore che (si cita) : *“nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche sanabili il Perito procederà a regolarizzare l'immobile sotto il profilo catastale indicando le spese necessarie alla sanatoria che sarà effettuata a cura e spese dell'aggiudicatario ed il cui costo verrà decurtato dal valore finale del bene.*

Nell'ipotesi in cui vengano riscontrate irregolarità urbanistiche non sanabili il Perito provvederà ad indicare le opere necessarie al ripristino dell'immobile, quantificando le relative spese che resteranno a carico dell'aggiudicatario e che verranno decurtate dal valore finale del bene. ”,

Si ritiene di stabilire un coefficiente di deprezzamento pari al 20% del valore del bene che tenga conto prudenzialmente in linea di massima di tutti i costi (oblazioni, eventuali interventi edilizi di ripristino, oneri professionali, ecc.) relativi agli interventi da eseguire sui beni, con una importante conclusione:

in considerazione della casistica riscontrata e dei relativi interventi di adeguamento igienico sanitario, lo scrivente consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Gallarate, con il supporto di un tecnico del settore (geometra, architetto o ingegnere) in modo

tale da avere il quadro più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, ecc...).

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

Costi di regolarizzazione:

valutati in percentuale per mancanza di dati certi per le considerazioni sopra esposte (N.B. stima di massima): - 20% sul valore complessivo del bene.

Tempi necessari per la regolarizzazione: lunghi (oltre i 90 giorni)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

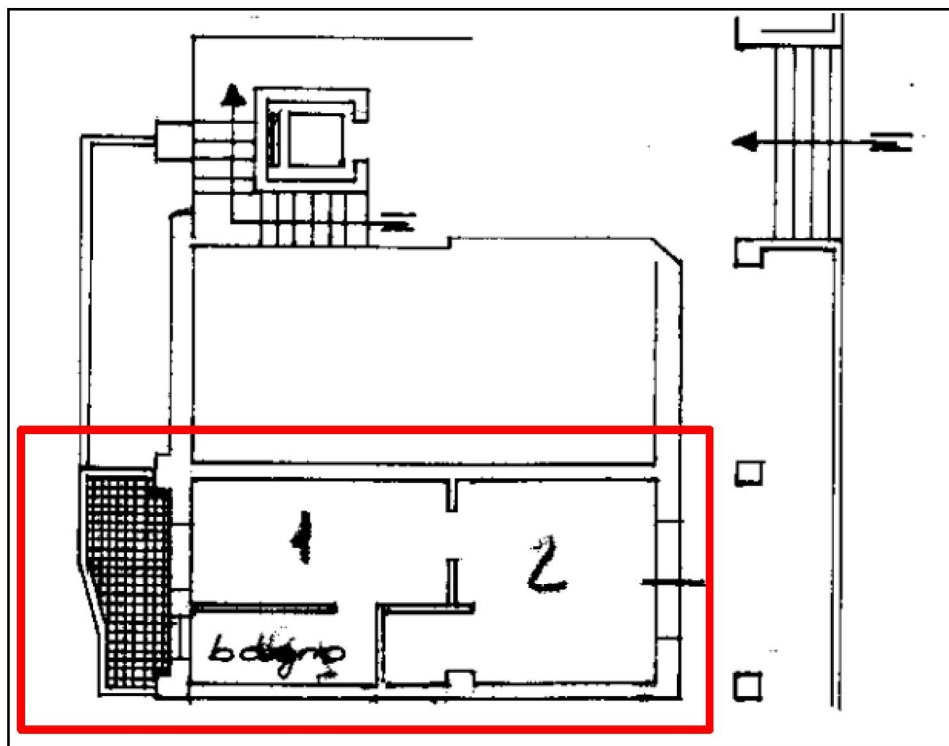
CRITICITÀ: BASSA

La planimetria catastale è difforme: a seguito della sanatoria occorrerà stesura del suo aggiornamento. Si tenga conto che dovranno essere redatte due planimetrie catastali: una per l'appartamento e la seconda per la cantina.

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

Costi di regolarizzazione: considerati come decurtazione in percentuale (coefficiente di deprezzamento) sul valore del bene (si rimanda al paragrafo 8.1).

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi (meno di 15 giorni)



*Stralcio planimetria
catastale
dell'appartamento*

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: nulla da segnalare.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: nulla da segnalare.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità impiantistica da accertare.

L'appartamento è stato oggetto di interventi sia sull'impianto elettrico che sull'impianto del gas (manca il contatore): allo stato attuale tali impianti risultano incompleti.

Si dovrà quindi intervenire per la messa in ripristino comprensiva della certificazione di conformità dell'impianto elettrico, di adduzione del gas e dell'impianto idraulico.

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

Costo per adeguamento considerato come decurtazione in percentuale (coefficienti di deprezzamento) sul valore del bene: si rimanda al paragrafo 8.1 e successivi adeguamenti e correzioni della stima (coefficienti di differenziazione).

BENI IN GALLARATE VIA DEI SALICI 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a GALLARATE via Dei Salici 23, della superficie commerciale di **37,00mq** per la quota di 1/1 di **proprietà** (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,95m.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 473 sub. 3 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 213,04 Euro, indirizzo catastale: Via Dei Salici 23, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (proprietà per 1/1), derivante da “variazione del 02/09/2014 Pratica n. VA0131025 in atti dal 02/09/2014 G.A.F. codifica piano incoerente (n. 54750.1/2014)”.

Coerenze appartamento: partendo da nord e proseguendo in senso orario: altra unità immobiliare (interno n° ...), affaccio su corsello a cielo aperto autorimesse, altra unità immobiliare (interno n° 2) infine prospiciente area comune (giardino interno).

Coerenze cantina (da atto): corridoio, terrapieno sottostante ad area comune su due lati.

Dati di superficie: Totale: 37,00mq - Totale escluse aree scoperte 35,00mq.

L'intero edificio sviluppa 8 piani, 7 piani fuori terra. Immobile costruito nel 1975.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

nella media

panoramicità:

nella media

impianti tecnici:

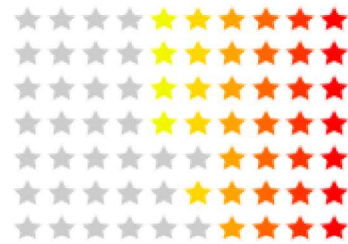
mediocre

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media

servizi:

mediocre



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è un monocale posto al piano terra, collocato in un complesso residenziale popolare edificato nella seconda metà degli anni '70 del secolo scorso, sito nella periferia di Gallarate (Quartiere Azalee). L'accesso all'unità avviene dagli spazi comuni (giardino ad ovest, zona parcheggio comune ad est), attraversando un'area porticata, si giunge alla porta di accesso dell'unità.

La palazzina nel complesso si presenta in uno stato manutentivo appena sufficiente (interventi più evidenti: facciate e balconi dovrebbero essere oggetto di manutenzione straordinaria).

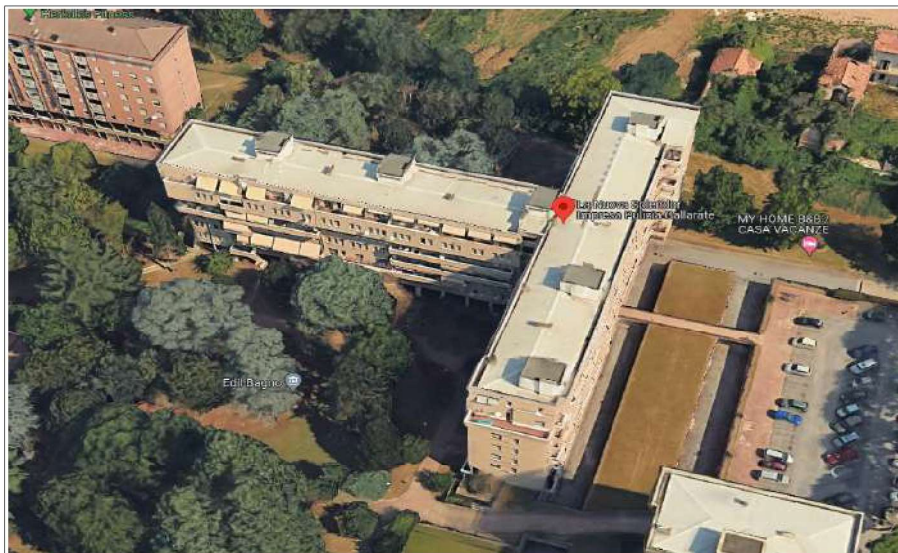


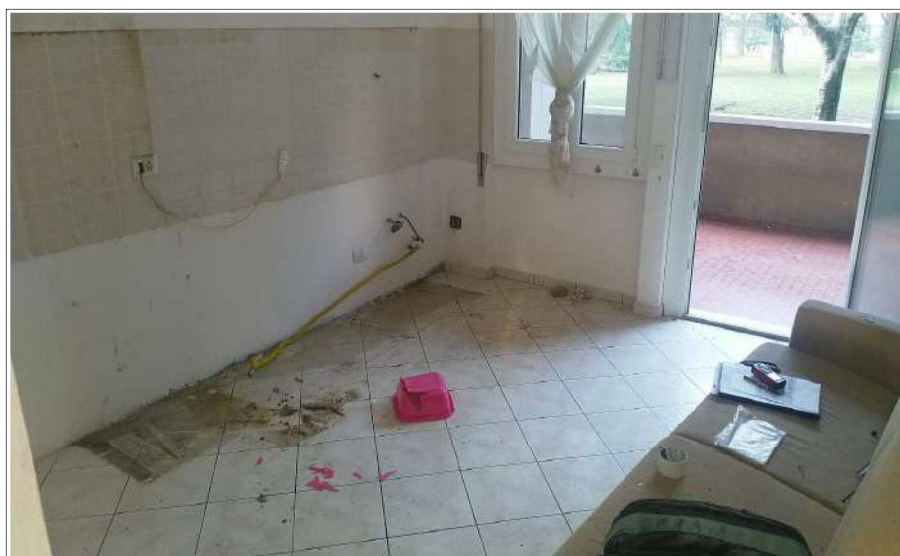
Foto aerea del grande complesso residenziale

*Foto dell'accesso
(freccia rossa) dal
porticato comune*



L'appartamento ha una superficie lorda di circa 33,00mq con un balcone di circa 6,00mq ed una cantina, come descritto ampiamente nel capitolo 5: *“altre informazioni per l'acquirente”*, non identificata. Rapportando in scala la rappresentazione grafica della stessa dalla planimetria catastale dovrebbe avere una superficie lorda pari a circa 4,00mq. L'unità immobiliare è costituita da due piccoli locali ed un bagno: il soggiorno con angolo cottura ha una dimensione netta di circa 14,88mq, la camera singola 9,00mq ed il bagno di 3,58mq.

Le pareti dei due locali sono intonacate alla civile e tinteggiate di bianco, la pavimentazione è in piastrelle posate in diagonale in ceramica chiara opaca, con la parete dedicata all'angolo cottura rivestita per una fascia di circa 1,00m in piastrelle sempre in ceramica.



*Il piccolo soggiorno
con l'angolo cottura*

*Angolo del soggiorno
verso la camera ed il
bagno*



il bagno



Una piccola rientranza di circa 1,30mq del soggiorno conduce alla camera da letto singola e al bagno. Le finiture della camera sono le stesse del soggiorno, mentre il bagno ha il rivestimento in piastrelle sulle pareti perimetrali per un'altezza di circa 150cm, munito di sanitari standard, con doccia ricavata in fondo al bagno in prossimità della finestra, causa dimensioni molto ridotte dello stesso. Il balcone di forma rettangolare ha pavimentazione in piastrelle in gres ingelivo, parapetti pieni con rivestimento in "plastico" granigliato. Sul parapetto esterno sono stati eseguiti dei lavori di "messa in sicurezza" non ultimati, con ancora evidenti i ferri di armatura trattati con antipassivante contro l'ossidazione.

Per quanto riguarda l'impiantistica è tutta da revisionare o rifare, si indica pertanto, a titolo documentale la presenza dell'impianto elettrico, dell'impianto di adduzione gas ed acqua.

I serramenti esterni dell'appartamento sono in pvc con vetro camera, tapparelle in pvc e cassonetti in legno; la porta interna del bagno è in tamburato semplice, mentre manca quella della camera, anche in questo caso i serramenti interni ed esterni dovrebbero essere oggetto di revisione generale. Il tutto risulta in cattive condizioni

manutentive segno di stato di abbandono.



Il balcone



*I parapetti esterni dei
balconi*

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
superficie lorda appartamento	34,00	x	100 %	=	34,00
superficie balcone	6,00	x	30 %	=	1,80
superficie lorda cantina*	4,00	x	25 %	=	1,00
arrotondamento				=	0,20
Totale:	44,00				37,00

* superficie lorda calcolata dalla planimetria catastale.

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi e di definire per mezzo dei coefficienti di differenziazione eventuali deprezzamenti o aumenti di valore.

UNITA' IMMOBILIARE:

Omi (Agenzia delle Entrate): Fascia/zona: Periferica/Località Caiello; limite Est autostrada A8; ad Ovest : V. C. Dei Fiori, autostrada A26; a Sud: V. Del Lavoro, V. Betulle. abitazioni di tipo economico, stato conservativo normale:
Anno 2023 - Semestre 2°
Codice di zona: D6 - Microzona catastale n.: 2 - Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: abitazioni civili
$(680,00€/mq + 940,00€/mq)/2 = 810,00€/mq;$

Dal sito: <http://www.borsinoimmobiliare.it>, zona periferia: località Caiello; limite Est autostrada A8; ad Ovest : V. C. Dei Fiori, autostrada A26; a Sud: V. Del Lavoro, V. Betull

abitazioni classificate in stabili di qualità inferiore alla media di zona: $(759,00€/mq + 971,00€/mq)/2 = 865,00€/mq$

C.C.I.A.A. Varese Rilevazione prezzi degli immobili, abitazioni “abitabili in buono stato” zona Cedrate/Arnate - Anno 2023

$(850,00€/mq + 1.100,00€/mq)/2 = 975,00€/mq$;

Mediando i valori sopra esposti:
$[(810,00€/mq + 865,00€/mq + 975,00€/mq)/3] =$
si ottiene un valore medio di circa: 883,33€/mq
Arrotondato a: <u>880,00€/mq</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un **ribasso** della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un **aumento** di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando **uguaglianza** rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un **coefficiente globale unico**, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti (coefficiente “A” e coefficiente “B”) da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- “Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.

2- “Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.

I due coefficienti di differenziazione globale “A” e “B” ricavati sono stati mediati per ottenere il coefficiente globale unico più attendibile.

COEFFICIENTE GLOBALE “A”.

VETUSTA' IMMOBILE
Età oltre i 55 anni = 0,65
Età da 41 a 55 anni = 0,75
Età da 21 a 40 anni = 0,80
Età da 10 a 20 anni = 0,85
Età da 0 a 9 anni = 1,00

Coefficiente già considerato nei valori dei prezzi medi delle tre pubblicazioni come “immobile usato”

TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE
Edificio plurifamiliare di oltre tre piani fuori terra = 0,98
Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra = 1,00
Villino a schiera = 1,02
Villa unifamiliare = 1,04
Classico signorile condizioni scadenti = 0,90
Classico signorile condizioni normali = 1,00
Classico signorile condizioni buone = 1,03
Classico signorile condizioni ottime = 1,06
Popolare condizioni con travi in legno = 0,80
Popolare condizioni scadente = 0,90
Popolare condizioni normale = 0,95

DOTAZIONE PARCHEGGI
Posti auto pari al numero di unità immobiliari = 1,05
Posti auto pari alla metà delle unità immobiliari = 1,03
Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari = 1,00

DOTAZIONE DI CITOFONO
Senza citofono = 0,98
Citofono apri porta = 1,00
Video citofono = 1,01

DOTAZIONE E TIPO DI PERSIANE
Privo di persiane, scuri o tapparelle = 0,95
Persiane o scuri in condizioni scadenti = 0,96
Persiane o scuri = 0,97
Tapparelle in plastica o metallo = 0,98
Tapparelle avvolgibili in legno = 1,00
Tapparelle avvolgibili elettricamente = 1,02

TIPO DI FINESTRE
Finestratura con vetri ordinari = 0,98
Finestratura con vetri a tenuta termica = 1,00
Finestratura con vetri a tenuta termo acustica = 1,02

TIPO DI PAVIMENTAZIONI
Pavimentazione prevalente: linoleum, gomma, moquette = 0,96
Pavimentazione prevalente: piastrelle in cotto, ceramica o simili = 1,00
Pavimentazione prevalente alla genovese o veneziana = 1,02
Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali = 1,04

DOTAZIONE DI ASCENSORE
Senza ascensore 5 piani fuori terra = 0,60
Senza ascensore 4 piani fuori terra = 0,70
Senza ascensore 3 piani fuori terra = 0,80
Senza ascensore 2 piani fuori terra = 0,90
Con ascensore o montacarichi = 1,00
Senza ascensore villa o villino a schiera = 1,00
Senza ascensore seminterrato = 1,00
Senza ascensore rialzato e piano primo = 1,00

DOTAZIONE DI IMPIANTO IDRAULICO
Privo di impianto di acqua calda = 0,96*
Con impianto acqua calda autonomo = 1,00
Con impianto di acqua calda centrale = 1,01

*N.B. Considerato "privo di impianto acqua calda" in quanto impianto da verificare

DOTAZIONE DI IMPIANTO TERMICO
Privo di riscaldamento = 0,96*
Riscaldamento centrale = 1,00
Riscaldamento autonomo = 1,01

*N.B. Considerato “privo di riscaldamento” in quanto impianto da verificare

DOTAZIONE DI IMPIANTO ELETTRICO
Privo di impianto di elettrico = 0,97*
Con impianto elettrico = 1,00

*N.B. Considerato “privo di impianto elettrico” in quanto impianto da verificare

DOTAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO
Privo di impianto di aria condizionata = 0,99*
Aria condizionata autonoma parziale = 1,01
Raffrescamento estivo centrale = 1,02
Aria condizionata autonoma totale = 1,03
Aria condizionata centrale = 1,04

COEFFICIENTE GLOBALE “A”:
$0,95 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,98 \times 1,00 \times 1,00 \times 1,00 \times 0,96 \times 0,96 \times 0,97 \times 0,99 = \mathbf{0,82}$

COEFFICIENTE GLOBALE “B”.

Per il calcolo del coefficiente globale “B” di prendono in esame in primo luogo, i coefficienti della zona in cui è sito l'immobile, successivamente si prendono in esame i coefficienti propri dell'immobile, cioè quei parametri relativi alla sua struttura esterna (stato degli impianti generali, pareti, coperture, estetica, ecc.) ed infine i coefficienti interni dell'immobile (tipologia, caratteristiche dei locali, stato di conservazione locali, ecc.). I tre coefficienti trovati vengono moltiplicati tra di loro per ottenere il coefficiente globale.

COEFFICIENTI DI ZONA:

1- DETERMINAZIONE DEL COEFFICIENTE POSIZIONALE DELLA ZONA

Due sono le caratteristiche da prendere in considerazione: la “centralità” e la “vicinanza”.

Per quanto riguarda gli insediamenti residenziali “centrale” significa che l'immobile è situato vicino ad uno snodo importante di traffico, strategicamente vicino a uffici, attività socio-economiche, teatri, cinema, ecc, ovvero situato nel cuore della vita sociale, economica e culturale di una realtà urbana; mentre “vicino” si intende una abitazione posta nei

pressi di qualcosa di particolare pregio storico, artistico, panoramico o naturale.

La zona ove è situato l'immobile in esame è posta nella zona periferica di Gallarate, zona poco servita da attività di tipo commerciale e pubblico, pertanto si è fissato il coefficiente di centralità pari a 0,95 (α_1), mentre non si sono riscontrati in zona elementi di particolare pregio, importanza e richiamo, pertanto si è attribuito un coefficiente "neutro" pari a 1,00 (α_2).

Moltiplicando i due coefficienti si ottiene:

Coefficiente posizionale della zona " α " = $0,95 \times 1,00 = 0,95$
--

2 - DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELLA ZONA

Le caratteristiche funzionali di una zona urbana coincidono con la dotazione di strutture pubbliche di cui essa è dotata e la presenza o meno di quelle strutture atte ad accogliere i bisogni immediati dell'uomo (rete fognaria, idraulica, elettrica, ecc.)

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza delle medesime, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Presenza della fognatura; coefficiente relativo	1,00 (σ_1);
Presenza adduzione idrica; coefficiente relativo	1,00 (σ_2);
Presenza linea elettrica; coefficiente relativo	1,00 (σ_3);
Presenza linea telefonica; coefficiente relativo	1,00 (σ_4);
Presenza adduzione gas; coefficiente relativo	1,00 (σ_5);

Coefficiente funzionale della zona " σ " =

$(\sigma_1) * (\sigma_2) * (\sigma_3) * (\sigma_4) * (\sigma_5) = \sigma$

$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$

3- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELLA ZONA

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza dei medesimi, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Assenza di elemento naturale predominante =	1,00 (ζ_1)
Assenza di panoramicità generale =	1,00 (ζ_2)
Assenza predominante elementi artificiale	1,00 (ζ_3)
Assenza di scorci caratteristici ambientali =	1,00 (ζ_4)
Assenza di strutture artificiali di attraversamento (autostrade, ecc.) =	1,00 (ζ_5)

Coefficiente estetico della zona “ ζ ”=
$(\zeta_1) * (\zeta_2) * (\zeta_3) * (\zeta_4) * (\zeta_5) = \zeta$
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$

Moltiplicando i tre coefficienti fra di loro si ottiene il coefficiente generale della zona in cui è collocato l'immobile da stimare:

Coefficiente generale della zona; $X = \alpha * \sigma * \zeta$
$X = 0,95 * 1,00 * 1,00 = 0,95$

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DELL'IMMOBILE

(PARAMETRI ESTERNI E DI CONTESTO)

Il criterio di valutazione dell'edificio è generalmente diviso in tre grandi categorie: funzionale, estetico e di conservazione a cui corrispondono altrettanti coefficienti l, m, n.

1- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

Lo scrivente andrà ad indicare la presenza o assenza dei medesimi, attribuendo un coefficiente di differenziazione idoneo.

Presenza di impianto elettrico =	1,00 (l ₁)
Presenza di impianto idraulico =	1,00 (l ₂)
Presenza di impianto gas =	1,00 (l ₃)
Presenza di impianto di riscaldamento autonomo =	1,01 (l ₄)
Presenza di impianto telefonico =	1,00 (l ₅)
Presenza di impianto citofonico =	1,00 (l ₆)

Coefficiente funzionale dell'immobile “l”=
$(l_1) * (l_2) * (l_3) * (l_4) * (l_5) * (l_6) * (l_7) = l$
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,01 * 1,00 * 1,00 = 1,01$

2- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELL'IMMOBILE IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

Nei parametri estetici si considerano tutte le caratteristiche aventi spessore architettonico in un edificio analizzandolo nei suoi singoli elementi, prevedendo tre differenti livelli di giudizio: *nella norma* o insignificante, *pregevole* o rilevante, *notevole* o di valore *artistico*.

Facciata nell'insieme (decori o fregi) - <i>nella norma</i> o insignificante	1,00 (m ₁)
Accesso all'immobile - <i>nella norma</i> o insignificante	1,00 (m ₂)
Portone d'ingresso - <i>nella norma</i> o insignificante	1,00 (m ₃)
Composizione spaziale – <i>nella norma</i> o insignificante	1,00 (m ₄)

Coefficiente estetico dell'immobile “m”=	
$(m_1) * (m_2) * (m_3) * (m_4) = m$	
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$	

3- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE (PARTI ESTERNE) IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

E' l'aspetto che viene preso in considerazione con maggior attenzione, in quanto una cattiva conservazione implica maggiori oneri di spesa per il ripristino funzionale degli elementi dell'edificio.

Dal sopralluogo, come del resto dalla semplice analisi fotografica dell'immobile, si sono ravvisati principi di “degrado” tali da presupporre interventi di manutenzione straordinaria nel breve e medio termine (come già descritto interventi sulle facciate e sui parapetti dei balconi), pertanto il coefficiente di conservazione è stato attribuito pari a 0,90

Coefficiente conservativo dell'immobile “n”= 0,90

Moltiplicando i tre coefficienti fra di loro si ottiene il coefficiente generale della dell'immobile (parametri esterni e di contesto) da stimare:

Coefficiente generale dell'immobile; $Y = 1 * m * n$
$Y = 1,01 * 1,00 * 0,90 = 0,91$

DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTE DELL'UNITA' RESIDENZIALE (PARAMETRI INTERNI E TIPOLOGIA)

In base alle principali teorie estimative i parametri di analisi delle caratteristiche che influenzano il valore di una unità immobiliare sono essenzialmente cinque: *funzionale, estetico, posizionale, dimensionale e di conservazione*, a cui corrispondono i coefficienti: r, s, v, z, y.

1-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI FUNZIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE	
Illuminazione normale =	1,00 (r ₁)
Ventilazione normale =	1,00 (r ₂)
Insolazione normale =	1,00 (r ₃)

Dimensioni ambienti insufficiente =	0,90 (r ₄)
Distribuzione degli ambienti normale =	1,00 (r ₅)
Zone morte non presenti =	1,00 (r ₆)
Ambienti di deposito presenti (cantina) =	1,03 (r ₇)
Qualità servizi igienici normale =	1,00 (r ₈)

Coefficiente funzionale dell'unità immobiliare "r"=	
$(r_1) * (r_2) * (r_3) * (r_4) * (r_5) * (r_6) * (r_7) * (r_8) = r$	
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,90 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,03 * 1,00 = 0,93$	

2-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI ESTETICI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

L'aspetto estetico dell'unità immobiliare non è da confondere con lo stato di conservazione della medesima, il quale ultimo aspetto coincide con il livello di manutenzione dei singoli elementi architettonici. Vengono stabiliti tre livelli di qualità: *insufficiente, normale, pregevole*.

Portoncino d'ingresso normale =	1,00 (s ₁)
Porte interne normali =	1,00 (s ₂)
Tinteggiature interne normali =	1,00 (s ₃)
Pavimentazioni interne normali =	1,00 (s ₄)
Piastrelle pareti bagno normali =	1,00 (s ₅)
Piastrelle parete cucina normali =	1,00 (s ₆)
Rubineria normale =	1,00 (s ₇)
Finestre normali =	1,00 (s ₈)
Scuri normali (tapparelle) normali=	1,00 (s ₉)
Placche elettriche normali =	1,00 (s ₁₀)

Coefficiente estetico dell'unità immobiliare "s"=	
$(s_1) * (s_2) * (s_3) * (s_4) * (s_5) * (s_6) * (s_7) * (s_8) * (s_9) * (s_{10}) = s$	
$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 = 1,00$	

3-DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI POSIZIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Prevalente affaccio zona giorno su area cortilizia a verde =	1,02 (v ₁)
Edificio con ascensore (piano terra) =	1,00 (v ₂)

Coefficiente posizionale dell'unità immobiliare "v"= 1,02	
---	--

4- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DIMENSIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Taglio dimensionale dell'alloggio sotto i 40,00mq =	1,25 (z ₁)
---	------------------------

Coefficiente dimensionale dell'unità immobiliare "z" = 1,25

5- DETERMINAZIONE COEFFICIENTI DI CONSERVAZIONE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Dal sopralluogo, come del resto dalla semplice analisi fotografica dell'immobile, lo stato di conservazione dell'unità immobiliare richiede interventi di manutenzione già elencati nella descrizione dell'appartamento, pertanto si è stabilito un coefficiente di conservazione pari a 0,90

Quindi la determinazione del coefficiente generale dell'unità residenziale (parametri interni e tipologia) sarà ottenuta moltiplicando i cinque fattori r, s, v, z e y

Coefficiente generale dell'unità residenziale; $Z = r * s * v * z * y$
$Z = 0,93 * 1,00 * 1,02 * 1,25 * 0,90 = 1,07$

Il coefficiente globale "B" è:

COEFFICIENTE GLOBALE "B" =
coeff. di zona "X" * coeff. dell'immobile "Y" * coeff. dell'unità immobiliare "Z"
$0,95 * 0,91 * 1,07 = 0,93$

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE UNICO

Dopo aver ottenuto i due coefficienti globali "A" e "B", il passo successivo è la media dei due per ottenere il **coefficiente globale unico**:

$(\text{COEFFICIENTE GLOBALE "A"} + \text{COEFFICIENTE GLOBALE "B"})/2$
Ovvero:
$(0,82 + 0,93)/2 = 0,87$

Questo coefficiente "0,87" verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili residenziali nel Comune di Gallarate come riportato nelle fonti utilizzate.

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$880,00\text{€}/\text{mq} \times 0,87 = 765,60\text{€}/\text{mq}$ arrotondato a <u>770,00€</u>
--

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	37,00mq	x	770,00€/mq	=	€ 28.490,00
-------------------------------	---------	---	------------	---	--------------------

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

Decurtazione	Importo
Si rimanda al capitolo 8 “ <i>giudizi di conformità</i> ”: -20% sul valore del bene	-€ 5.698,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 22.792,00
--	--------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	37,00	0,00	22.792,00	22.792,00
				22.792,00 €	22.792,00 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 22.792,00**

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: **€ 22.792,00**

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
Arrotondamento:	€. 208,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€ 23.000,00

data 25/03/2024

il tecnico incaricato
arch. Arcari Stefano