



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

308/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa ELISA TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/12/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Ing. Alessandro Montonati

CF:MNTLSN68A03D869F

con studio in GALLARATE (VA) VIA B. COLLEONI, 18

telefono: 3487145365

email: alessandro.montonati@alice.it

PEC: alessandro.montonati2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
308/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A porzione di fabbricato a ALBIZZATE Via Giordano Bruno 1, della superficie commerciale di 111,73 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione disposta su due piani collegati con scala interna e composta da: ingresso, soggiorno con cucina al piano rialzato, disimpegno, due camere e bagno a piano primo oltre a due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di P.T: 3,10 m; P.1: 3,08 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3464 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, partita 780, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE, piano: T - 1, intestato a

di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, derivante da superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 (Totale: 122 mq, Totale escluse aree scoperte: 119 mq). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/09/1975, prot. n. 53.

Coerenze: del piano P.T da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: Particella 1637 di proprietà di terzi su tutti i lati; del piano P.1 da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: prospetto sulla Particella 1637 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare, prospetto sulla Particella 1637 di proprietà di terzi a chiudere.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Fg. 9 Particella 1637.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	111,73 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.930,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 106.930,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	€. 101.500,00



trova:

Data della valutazione:

18/12/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

a) Sopralluogo

Lo scrivente si è presentato al sopralluogo congiunto col Custode G.I.V.G. in data 07/12/2023 alla presenza della [REDACTED] in qualità di comproprietaria esecutata. Lo scrivente ha proceduto ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto. [REDACTED] mostrato un atteggiamento collaborativo durante lo svolgimento delle operazioni peritali.

b) Ufficio Servizi demografici Comune di Albizzate

In data 16/11/2023 il sottoscritto ha inoltrato richiesta di accesso ai documenti amministrativi all'Ufficio Servizi demografici del Comune di Albizzate per l'acquisizione in capo agli esecutati del Certificato di residenza storico, Certificato di Stato famiglia e dell'Estratto per riassunto dell'atto di Matrimonio. In data 24/11/2023 lo scrivente ha ritirato presso il Comune i certificati richiesti.

Si rileva in particolare dal Certificato di Stato famiglia che all'indirizzo di via Giordano Bruno n. 1 risulta iscritta la famiglia dei debitori con le loro figlie, una delle quali minorenni.

c) Agenzia delle Entrate

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Varese in data 13/11/2023 al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione afferenti all'immobile pignorato. L'Agenzia delle Entrate in data 24/11/2023 ha attestato che non risultano in essere contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 in data 13/11/2023 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/02/2010 a firma di Notaio Privitera Antonio ai nn. 6238/4072 di repertorio, registrata il 19/02/2010 a Milano 5 ai nn. 3167/1T, iscritta il 22/02/2010 a Milano 2 ai nn. 21369/4456, a favore di [REDACTED];



per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale, derivante da Concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 217.500,00.

Importo capitale: € 145.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Comune di Albizzate, Sez. Urbana AL, Fg. 5, Particella 3464.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/07/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4428 di repertorio, trascritta il 21/09/2023 a Milano 2 ai nn. 124613/87086, a favore di

ciascuno in regime di comunione legale, derivante da atto esecutivo o cautelare.

La formalità è riferita solamente a Catasto Fabbricati: Comune di Albizzate, Sez. Urbana AL, Fg. 5, Particella 3464.

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 0,00

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

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

Ulteriori avvertenze:

a) L'immobile non è amministrato in condominio.

b) L'atto di compravendita rep. 59458/8686 in data 15/07/2004 a firma Notaio Carlo Giani nonché l'attuale titolo di provenienza rep. 6237/4071 in data 03/02/2010 a firma Notaio Antonio Privitera specificano in particolare, nel richiamare l'atto a rogito Notaio Biagio Favuzza in data 04/10/1975 rep. 207527/8004, alla costituzione di servitù di passo pedonale a carico della Particella 1637 e a favore della porzione di fabbricato in oggetto al fine di consentire alla stessa l'accesso alla strada.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 in data 13/11/2023 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2010), con atto stipulato il 03/02/2010 a firma di Notaio Antonio Privitera ai nn.



6237/4071 di repertorio, registrato il 19/02/2010 a Milano 5 ai nn. 3166/1T, trascritto il 22/02/2010 a Milano 2 ai nn. 21368/13072

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione (dal 04/10/1975 fino al 15/07/2004), con atto stipulato il 04/10/1975 a firma di Notaio Biagio Favuzza ai nn. 207527/8004 di repertorio, registrato il 21/10/1975 a Gallarate ai nn. 2293 vol. 220, trascritto il 28/10/1975 a Milano 2 ai nn. 36217/30736

in forza di atto di compravendita (dal 15/07/2004 fino al 03/02/2010), con atto stipulato il 15/07/2004 a firma di Notaio Carlo Giani ai nn. 59458/8686 di repertorio, registrato il 19/07/2004 a Varese ai nn. 4737/1T, trascritto il 02/08/2004 a Milano 2 ai nn. 117212/60244

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il sottoscritto ha presentato istanza per l'accesso agli atti presso lo Sportello Unico per l'Edilizia del Comune di Albizzate in data 20/11/2023 per la visione e l'acquisizione dei titoli edilizi di fabbrica e delle eventuali successive modifiche per l'unità immobiliare in oggetto.

In data 27/11/2023 il sottoscritto ha effettuato l'accesso alle pratiche edilizie messe a disposizione.

Sono state rintracciate le pratiche edilizie appresso indicate.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica Edilizia N. **42/74**, intestata a per lavori di ampliamento casa di civile abitazione, presentata il 03/07/1974 con il n. 2773 di protocollo, rilasciata il 16/10/1974 con il n. 2773 di protocollo, agibilità del 13/05/1980 con il n. 2773 di protocollo.

Licenza di Abitabilità con decorrenza 08/09/1977.

Pratica Edilizia N. **66/74**, intestata a per lavori di costruzione di recinzione, presentata il 11/11/1974 con il n. 4496 di protocollo, rilasciata il 12/12/1974 con il n. 4496 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 11 del 26/06/2013, l'immobile ricade in zona Ambito residenziale compatto (PdR R2) e in area di salvaguardia e tutela (PdR R5). Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Lo stato legittimo dell'unità immobiliare in oggetto è riferibile alla citate pratiche edilizie. Pur non potendo comunque escludere l'eventuale presenza di lievi variazioni dimensionali o anche di rappresentazione, lo stato dei luoghi presenta le difformità di seguito indicate.

La Pratica Edilizia n. 42/74 descrive l'u.i. a P.T composta da cucina - pranzo e lavanderia mentre lo stato dei luoghi mostra una parete con porta a battente nella zona ingresso che immette direttamente nell'unico locale soggiorno con cucina con cambio d'uso della precedente lavanderia in cucina. Il P.1 ha una ulteriore finestra sul prospetto sud del bagno non indicata nell'elaborato di progetto. E'



presente anche un soppalco su porzione del vano scala a P.1, pensiline con struttura in acciaio a copertura dei balconi del prospetto sud e ovest, oltre a una bussola con pannelli sandwich per l'ingresso all'unità immobiliare sul prospetto sud. La documentazione grafica mostra anche, relativamente al prospetto nord, la finestra del sottoscala di dimensioni maggiori rispetto ai luoghi oltre ad una ulteriore finestra della camera sempre del prospetto nord. Altezze nette di interpiano lievemente diverse rispetto a quanto riportato negli elaborati grafici (P.T: 3,22 m; P.1: 3,18 m).

La Planimetria catastale in data 19/09/1975 rappresenta a P.T la stessa distribuzione planimetrica della Pratica Edilizia 42/74 con ulteriore "vano ripostiglio al piano terreno" lato est in corrispondenza dell'area su cui insiste l'androne che invece è correttamente assentito. Il "vano ripostiglio" non è pertanto parte della consistenza dell'unità immobiliare. A P.1 è rappresentato un locale antibagno con annesso bagno. L'antibagno mostra una finestra sul prospetto sud non indicata nella documentazione comunale ma coerente con lo stato dei luoghi.

L'ammontare dei costi di regolarizzazione (spese tecniche, oneri, sanzioni amministrative, etc.) è stimato in modo sommario prendendo a riferimento casi simili. La determinazione del reale importo dei costi richiede un progetto esecutivo corredato da particolari rilievi planimetrici e altimetrici dell'u.i. per la verifica dello stato di fatto con gli strumenti di piano. Solo successivamente è possibile procedere al calcolo analitico degli oneri concessori che dovranno essere validati dall'U.T. comunale. Nel caso in cui il manufatto non sia conforme agli strumenti di piano occorrerà procedere alla messa in pristino dello stesso computando analiticamente le rispettive voci di capitolato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione e composizione degli spazi interni, modifiche di prospetto (finestre). (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 – R.L.I. Regione Lombardia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria. In alternativa ripristino dello stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi.

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: bussola a P.T e pensiline a P.1 (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 – D. Leg.vo 42/2004)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rimozione dei manufatti.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Spese di rimozione, smaltimento, ripristini localizzati: € 1.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 giorni.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa consistenza, distribuzione e composizione degli spazi interni. (normativa di riferimento: L. 122/2010)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: nuova planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:



- Spese tecniche e diritti di catastali: € 600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta ..

Il titolo di provenienza rep. n. 6237/4071 del 03/02/2010 a firma Notai o Dott. Antonio Privitera, nel descrivere la consistenza della porzione di fabbricato in oggetto, indica anche un "annesso vano di ripostiglio al piano terreno". Lo stato dei luoghi e le informazioni acquisite durante il sopralluogo dal debitore escludono la presenza di un accessorio ad uso ripostiglio a piano terreno. Inoltre dall'esame della documentazione edilizia emerge chiaramente che la porzione di area esterna indicata catastalmente come ripostiglio è invero l'androne posto tra i corpi di fabbrica.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta ..

Il futuro acquirente dovrà comunque fare effettuare, da imprese in possesso dei requisiti di Legge, le opportune verifiche tecnico funzionali e di conformità ed eseguire le eventuali opere di adeguamento con rilascio delle prescritte certificazioni di conformità.

BENI IN ALBIZZATE VIA GIORDANO BRUNO 1

PORZIONE DI FABBRICATO

DI CUI AL PUNTO A

porzione di fabbricato a ALBIZZATE Via Giordano Bruno 1, della superficie commerciale di **111,73** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Porzione di fabbricato ad uso di civile abitazione disposta su due piani collegati con scala interna e composta da: ingresso, soggiorno con cucina al piano rialzato, disimpegno, due camere e bagno a piano primo oltre a due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T - 1, ha un'altezza interna di P.T: 3,10 m; P.1: 3,08 m. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 3464 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, partita 780, categoria A/3, classe 2, consistenza 5 vani, rendita 198,84 Euro, indirizzo catastale: VIA SAN GIUSEPPE, piano: T - 1, intestato a



per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni, derivante da superficie di Impianto pubblicata il 09/11/2015 (Totale: 122 mq, Totale escluse aree scoperte: 119 mq). Dati relativi alla planimetria: data di presentazione 19/09/1975, prot. n. 53.

Coerenze: del piano P.T da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: Particella 1637 di proprietà di terzi su tutti i lati; del piano P.1 da nord in senso orario con riferimento alla planimetria catastale e all'estratto di mappa: prospetto sulla Particella 1637 di proprietà di terzi, altra unità immobiliare, prospetto sulla Particella 1637 di proprietà di terzi a chiudere.

Particelle corrispondenti al Catasto Terreni: Fg. 9 Particella 1637.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. 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 (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Varese). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Visconteo, Oratorio Visconteo.

SERVIZI

biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 16,0 km (Malpensa)	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 1,2 km (Svincolo di Solbiate Arno)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,9 km (Albizzate - Solbiate Arno)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare per uso di abitazione in casa unifamiliare associata.

L'accesso pedonale avviene dalla via Giordano Bruno. Nessun accesso carraio è di pertinenza all'unità immobiliare in oggetto.

La recinzione, in elementi a sezione piena e lavorazione semplice, è realizzata in acciaio con



montanti verniciati infissi nel sottostante muretto in calcestruzzo; cancello pedonale in acciaio ad anta singola ad apertura elettrica. La superficie scoperta, di cui alla Particella 1637 del Fg. 9 di proprietà di terzi, è in ghiaia e parte a giardino.

La facciata intonacata a civile mostra uno scarso stato di manutenzione. Il tetto è a falde inclinate con manto di copertura in tegole, lattoneria e pluviali in acciaio inox. Struttura portante in elevazione in muratura.

La distribuzione e composizione degli spazi interni dell'unità immobiliare individua specificatamente: ingresso, soggiorno e cucina a piano rialzato, disimpegno, due camere, bagno, due balconi con esposizione a ovest e sud comunicanti rispettivamente con una camera e col disimpegno a piano primo. I piani sono collegati con scala interna di normale pendenza con corrimano.

Nell'andito di sottoscala è posato il generatore di calore mentre un piccolo soppalco non abitabile insiste su porzione del vano scala a piano primo. Accesso al sottotetto da botola a piano primo nella zona disimpegno.

Tra le finiture specifiche, in buono/normale stato conservativo, si segnala: portoncino d'ingresso di sicurezza con aste e serratura a vista, serramenti esterni con vetrocamera, sistema di schermatura con avvolgibili in plastica con manovra a cinghia, porte interne tamburate a battente, pavimentazione in graniglia di marmo, ceramica, nella zona giorno, pavimentazione tipo parquet nella zona notte, pavimentazione in ceramica nel bagno, rivestimento delle pareti in piastrelle di ceramica in cucina e bagno, pareti e plafoni tinteggiati; balconi con pavimentazione in piastrelle di grès e parapetti in acciaio verniciato.

Nel bagno sono presenti i seguenti sanitari: lavabo, vaso, box-doccia e bidet. Con riferimento agli impianti si segnala: citofono, antenna TV, impianto elettrico, gas e idrico sottotraccia. Sistema di riscaldamento e acqua calda sanitaria autonomo con generatore all'interno dell'abitazione (sottoscala, porta a soffietto, pavimento a rustico), termostato ambiente nel soggiorno, caloriferi in alluminio, valvole termostatiche su alcuni radiatori.

Tenuto conto quanto indicato nei titoli di provenienza, l'unità immobiliare in oggetto non dispone possibilità di parcheggio sull'area cortilizia della Particella 1637. Si rileva, comunque, facile possibilità di parcheggio limitrofo all'abitazione su suolo pubblico.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Vari principali e accessori diretti a P.T e P.1 al lordo dei muri interni ed esterni	109,17	x	100 %	=	109,17
Balconi a P.1	8,52	x	30 %	=	2,56
Totale:	117,69				111,73

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

1) Camera di Commercio di Varese (11/12/2023)



Valore minimo: 1.700,00

Valore massimo: 2.000,00

Note: unità abitative nuove.

2) Agenzia delle Entrate – Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (11/12/2023)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: Fascia/zona: Periferica - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione: Residenziale - Tipologia: Abitazioni civili - Stato conservativo: Normale - Superficie: Lorda (L).

3) Borsino Immobiliare (11/12/2023)

Valore minimo: 924,00

Valore massimo: 1.187,00

Note: abitazioni in stabili di fascia media.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di immobile senza particolari caratteristiche costruttive, si procede all'applicazione del procedimento sintetico comparativo in base ai parametri tecnici ed a una pluralità di caratteristiche, tenendo conto, in termini incrementali e decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una accettabile definizione concreta del valore reale del bene.

Gli elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riguardano: ubicazione territoriale, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, vetustà, vista, esposizione, finiture interne ed esterne, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche, grado di commerciabilità, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per la tipologia di immobile in oggetto e per uniformità ai criteri adottati dagli operatori del mercato immobiliare, il metro quadrato lordo è assunto quale unità di misura della superficie convenzionale. Ciò coerentemente col fatto che anche le pubblicazioni di settore indicano generalmente sistemi di calcolo della consistenza immobiliare basati sulla misura della superficie lorda vendibile dei locali principali.

Il valore unitario zonale di riferimento è stato determinato quale comparazione di valori individuati sulla scorta di indagini e disamine documentali, con riferimento particolare al segmento di mercato immobiliare per la specifica tipologia cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e dalle pubblicazioni di settore. Il parametro di che trattasi tiene inoltre conto del taglio di superficie dell'immobile e dall'allineamento della domanda.

Le superfici del soppalco sul vano scala a P.1 nonché quella dell'andito di sottoscala non vengono considerate.

Il criterio per la determinazione della consistenza dell'immobile è quello relativo al calcolo della superficie commerciale lorda, comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	111,73	x	1.000,00	=	111.730,00
-------------------------------	--------	---	----------	---	-------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 111.730,00
--	----------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 111.730,00
---	----------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Per la soluzione del quesito estimale si è fatto riferimento all'approccio di mercato applicando il metodo diretto comparativo. Il valore così stimato rappresenta il più probabile valore attribuibile al bene immobiliare alla data della valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento. Le informazioni sono state raccolte considerando un arco temporale di riferimento il più possibile contenuto oltre che della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Albizzate, agenzie: on line e opuscoli informativi, osservatori del mercato immobiliare Rilevazione prezzi degli immobili della Camera di Commercio di Varese, O.M.I. dell' Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	porzione di fabbricato	111,73	0,00	111.730,00	111.730,00
				111.730,00 €	111.730,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.800,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 106.930,00

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: €. 106.930,00

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): €. 5.346,50

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: €. 0,00

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: €. 0,00



Riduzione per arrotondamento: €. 83,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 101.500,00

data 18/12/2023

il tecnico incaricato
Ing. Alessandro Montonati

