



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 412/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO & ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. Srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**geom. Emilio Italo Fiorin**

CF:FRNMTL64B16B300B

con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25

telefono: 3477158399

email: geometra.fiorin@gmail.com

PEC: emilioitalo.fiorin@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
412/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a GORLA MINORE Vicolo aperto 12, della superficie commerciale di **50,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Appartamento - BILOCALE** - di civile abitazione a parte di un complesso posto al civ. 12 di Vicolo Aperto in Gorla Minore, in posizione semicentrale ed edificato a metà degli anni '80 del Secolo scorso. Lo stato conservativo del complesso immobiliare è da ritenersi discreto, a fronte anche dell'epoca di edificazione sopra citata. L'unità abitativa è posta al secondo (ultimo) piano (terzo fuori terra) ed è composta da due locali: cucina-soggiorno pranzo, camera da letto doppia e relativo servizio igienico completo dei quattro elementi essenziali (tra cui la vasca da bagno). Le superfici utili interne consistono in mq. 15,35 per la cucina-soggiorno, mq. 6,11 per il servizio igienico, mq. 3,09 per il disimpegno notte e a chiudere mq. 15,91 per la camera da letto doppia; **per complessivi mq. 40,46 di superficie utile interna.** ai fini del calcolo del valore comm.le del bene immobiliare qui descritto, **la superficie lorda è pari a mq. 48,00.**

Internamente l'appartamento si presenta con pavimenti in ceramica, pareti e plafoni a gesso e in intonaco a civile e la pareti del servizio igienico e della zona cottura (non a tutt'altezza) in piastrelle di ceramica. Occorre evidenziare che la caldaia autonoma presente nella zona cottura è dotata di due tubazioni, una di carico d'aria e l'altra di scarico fumi (al fine di non utilizzare, ai fini della combustione, l'area interna ai locali). Non essendo corretta la sua localizzazione, rispetto alle normative vigenti, risultava invece corretta all'epoca della realizzazione dell'intervento. Le porte interne sono a battente ed in legno impellicciato, i serramenti esterni in alluminio con doppi vetri dotati di tapparelle in plastica; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza. Lo stato conservativo dell'appartamento, in generale, è da ritenersi sufficiente (pur con una porta ammalorata e tracce di urti alle pareti della camera da letto che necessiteranno una stuccatura mirata).

L'altezza interna è pari ai canonici mt. 2,70 pur riscontrando che quella misurata indica una quota di mt. 2,68/2,69 che rientrano nella tolleranza ammessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (terzo fuori terra) e cantinola nell'interrato, interno 7 (negli elaborati progettuali) del fabbr. 2, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2730 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Aperto SC (n. 12), piano: P.2. la porz. abitativa e P.S1. la cantina pertinenza, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scheda depositata presso il Catasto di Varese il 23.12.1988 prot. n. 100

Coerenze: Da Nord ed in senso orario dell'appartamento posto al 2° piano (terzo fuori terra): - affaccio su Vicolo aperto - a.u.i. - balcone comune - a.u.i. della cantina posta a piano interrato: - terrapieno di Vicolo Aperto - a.u.i. - corridoio comune - a.u.i.

il civico è il n. 12 di Vicolo Aperto. L'u.i. è stata oggetto di variazione d'ufficio (come tutte le u.i. in territorio di Gorla Minore) per allineamento delle mappe del 12.01.1922 (in atti dal 12.01.2022) per riordino fondiario; proveniente per variazione territoriale dall'ex fg. GO/7. La discrepanza nell'intestazione del titolo dipende dai due acquisti notarili di provenienza dell'Esecutato e, nella fattispecie, dall'atto di acquisto, in regime di comunione con il coniuge,



del Dott. L. Quaggia del 14.04.2006 rep. 209640/30132 e del successivo acquisto, dal coniuge, in regime di separazione dei beni, con atto del dott. L. Romanelli del 23.12.2013 rep. 4620/3899.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>50,61 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 41.049,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.996,55</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 38.996,55</b>
Data della valutazione:	<b>10/04/2024</b>

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

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

L'appartamento visionato unitamente al Tecnico del Givg e al fabbro incaricato per l'accesso forzoso, risulta parzialmente arredato e, pare, che l'Esecutato ha provveduto, in tempi recenti, a sgomberare parte dell'arredamento; sembrerebbe inoltre che l'appartamento sia stato abbandonato. Dopo svariati tentativi infruttuosi, l'accesso all'appartamento e alla relativa cantina pertinenziale (anch'essa presenta diverso materiale giacente) è avvenuto lo scorso 05.04.2024 alle ore 9,00.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La discrepanza dell'identificazione catastale (sezione e foglio di mappa) è legata alla successiva (all'atto notarile) modifica dei predetti identificativi eseguita d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate-Territorio per tutte le u.i. in Gorla Minore.

### 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 14/04/2006 a firma di Notaio Luciano Quaggia ai nn. 209641/30133 di repertorio, iscritta il 05/05/2006 a milano II ai nn. 68140 gen. / 15727 part., a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione di mutuo fondiario con garanzia.

Importo ipoteca: 207000.

Importo capitale: 103500.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a all'immobile acquistato in Gorla Minore di cui alla presente relazione

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/12/2023 a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Busto A. ai nn. 7449 di repertorio, trascritta il 09/01/2024 a Milano II ai nn. 2456 gen / 1858 part, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare .

La formalità è riferita solamente a all'immobile oggetto della presente relazione

*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: **€. 423,34**

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

Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia: **€. 184,00**

Millesimi condominiali: **vedasi quanto sotto riportato**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi il regolamento condominiale

Ulteriori avvertenze:

L'anno gestionale condominiale diparte dal 01/12 sino al 31/11.

quota millesimale Assicuraz. : 52,60 mill.

quota millesimale spese generali: 63,28 mill.

quota millesimale spese di gestione: 48,5 mill.

quota mill. spese parti comuni: elettrico 22,41 mill.; area verde e acqua: 90,75 mill..

**Dati desunti dalla doc. contabile fornita dall'Amm.re pro tempore dello stabile.**

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

La discrepanza dell'identificazione catastale (sezione e foglio di mappa) è legata alla successiva (all'atto notarile) modifica dei predetti identificativi eseguita d'ufficio dall'Agenzia delle Entrate-Territorio per tutte le u.i. in Gorla Minore.





## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 23/12/2013), con atto stipulato il 23/12/2013 a firma di Dott. L. Romanelli Notaio ai nn. 4620/3899 di repertorio, trascritto il 07/01/2014 a Milano II ai nn. 804 gen / 551 par.

Il titolo è riferito solamente a all'u.i. di cui alla presente relazione (l'Esecutato acquisisce l quota del coniuge in regime di separazione dei beni)

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di divisione (dal 23/02/2000 fino al 14/04/2006), con atto stipulato il 23/02/2000 a firma di Dott Mario Grossi Notaio ai nn. 101101 di repertorio, trascritto il 14/05/2007 a Milano II ai nn. 71565 gen / 37998 par.

Il titolo è riferito solamente a diversi immobili (compreso quello oggetto della presente relazione)

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà (in comunione), in forza di atto di compravendita (dal 14/04/2006 fino al 23/12/2013), con atto stipulato il 14/04/2006 a firma di Dott. Quaggia Luciano Notaio ai nn. 209640/30132 di repertorio, registrato il 04/05/2006 a Milano 4 ai nn. 6965 serie 1T, trascritto il 02/05/2006 a Milano II ai nn. 68139 gen / 34914 par.

Il titolo è riferito solamente a l'intera quota di proprietà del bene di cui alla presente relazione (acquisto in regime di comunione dei beni)

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **Concessione Edilizia n. 78/84**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione di 2 corpi di fabbrica, autorimesse e recinzione, rilasciata il 02/05/1985 con il n. 78/84 di protocollo, agibilità del 19/12/2008 con il n. 13983 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a all'intervento sopra richiamato.

Successiva ed ulteriore voltura del 02.12.1985

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona residenziale. Il lotto di cui è parte l'u.i. in premessa è regolarmente ultimato e assentito con la PE sopra citata degli anni '80. Eventuali modifiche urbanistiche di rilevanza non possono essere valutate a priori.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

nella verifica di conformità catastale non si esprime alcun importo in quanto si parte dal presupposto - fondamentale - del ripristino del disimpegno notte e, cos operando, vi sarà la corrispondenza tra lo stato di fatto (con la creazione della parete di delimitazione del disimpegno) e la planimetria catastale in atti.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: la rimozione della parete e relativa porta di delimitazione



del disimpegno notte e di delimitazione della zona giorno con il servizio igienico (normativa di riferimento: regolamento edilizio e norme P.g.t.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento della parete di delimitazione del disimpegno notte

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento della parete (presumibilmente in cartongesso) e posa di una porta interna: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a al rifacimento del disimpegno notte ai fini del ripristino della situazione igienico-sanitario dell'appartamento



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: rimozione del disimpegno di cui sopra e oggi non presente

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento del disimpegno notte

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla rimozione della parete di separazione tra zona giorno e zona notte e relativo servizio igienico.

La conformità è ovviamente dipendente dalla realizzazione del disimpegno notte come espressamente indicato dalle norme igienico-sanitarie tuttora vigenti

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

## 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: la presenza della caldaia in cucina soggiorno che, per le nuove direttive, dovrebbe essere posata esternamente (l'attuale caldaia rispettava comunque le norme dell'epoca)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: recupero di certificati di idoneità dei due impianti privati presenti (elettrico / termico)

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

Costi di regolarizzazione:

- reperimento dei due documenti di cui sopra: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a reperimento delle certificazioni di conformità/verifica degli impianti, eseguite da ditte specializzate del settore (elettrico e termico)

BENI IN GORLA MINORE VICOLO APERTO 12

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a GORLA MINORE Vicolo aperto 12, della superficie commerciale di **50,61** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

**Appartamento - BILOCALE** - di civile abitazione a parte di un complesso posto al civ. 12 di Vicolo Aperto in Gorla Minore, in posizione semicentrale ed edificato a metà degli anni '80 del Secolo scorso. Lo stato conservativo del complesso immobiliare è da ritenersi discreto, a fronte anche dell'epoca di edificazione sopra citata. L'unità abitativa è posta al secondo (ultimo) piano (terzo fuori terra) ed è composta da due locali: cucina-soggiorno pranzo, camera da letto doppia e relativo servizio igienico completo dei quattro elementi essenziali (tra cui la vasca da bagno). Le superfici utili interne consistono in mq. 15,35 per la cucina-soggiorno, mq. 6,11 per il servizio igienico, mq. 3,09 per il disimpegno notte e a chiudere mq. 15,91 per la camera da letto doppia; **per complessivi mq. 40,46 di superficie utile interna**. ai fini del calcolo del valore comm.le del bene immobiliare qui descritto, **la superficie lorda è pari a mq. 48,00**.

Internamente l'appartamento si presenta con pavimenti in ceramica, pareti e plafoni a gesso e in intonaco a civile e la pareti del servizio igienico e della zona cottura (non a tutt'altezza) in piastrelle di ceramica. Occorre evidenziare che la caldaietta autonoma presente nella zona cottura è dotata di due tubazioni, una di carico d'aria e l'altra di scarico fumi (al fine di non utilizzare, ai fini della combustione, l'area interna ai locali). Non essendo corretta la sua localizzazione, rispetto alle normative vigenti, risultava invece corretta all'epoca della realizzazione dell'intervento. Le porte interne sono a battente ed in legno impellicciato, i serramenti esterni in alluminio con doppi vetri dotati di tapparelle in plastica; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza. Lo stato conservativo dell'appartamento, in generale, è da ritenersi sufficiente (pur con una porta ammalorata e tracce di urti alle pareti della camera da letto che necessiteranno una stuccatura mirata).

L'altezza interna è pari ai canonici mt. 2,70 pur riscontrando che quella misurata indica una quota di



mt. 2,68/2,69 che rientrano nella tolleranza ammessa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2 (terzo fuori terra) e cantinola nell'interrato, interno 7 (negli elaborati progettuali) del fabbr 2, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 2730 sub. 10 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Vicolo Aperto SC (n. 12), piano: P.2. la porz. abitativa e P.S1. la cantina pertin, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da scheda depositata presso il Catasto di Varese il 23.12.1988 prot. n. 100

Coerenze: Da Nord ed in senso orario dell'appartamento posto al 2° piano (terzo fuori terra): - affaccio su Vicolo aperto - a.u.i. - balcone comune - a.u.i. della cantina posta a piano interrato: - terrapieno di Vicolo Aperto - a.u.i. - corridoio comune - a.u.i.

il civico è il n. 12 di Vicolo Aperto. L'u.i. è stata oggetto di variazione d'ufficio (come tutte le u.i. in territorio di Gorla Minore) per allineamento delle mappe del 12.01.1922 (in atti dal 12.01.2022) per riordino fondiario; proveniente per variazione territoriale dall'ex fg. GO/7. La discrepanza nell'intestazione del titolo dipende dai due acquisti notarili di provenienza dell'Esecutato e, nella fattispecie, dall'atto di acquisto, in regime di comunione con il coniuge, del Dott. L. Quaglia del 14.04.2006 rep. 209640/30132 e del successivo acquisto, dal coniuge, in regime di separazione dei beni, con atto del dott. L. Romanelli del 23.12.2013 rep. 4620/3899.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1984.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Cislago, Legnano, Olgiate Olona, Gorla Maggiore). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco sovracomunale del Fiume Olona.







## SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 mt.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 7 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Appartamento - BILOCALE** - di civile abitazione a parte di un complesso posto al civ. 12 di Vicolo Aperto in Gorla Minore, in posizione semicentrale ed edificato a metà degli anni '80 del Secolo scorso. Lo stato conservativo del complesso immobiliare è da ritenersi discreto, a fronte anche dell'epoca di edificazione sopra citata. L'unità abitativa è posta al secondo (ultimo) piano (terzo fuori terra) ed è composta da due locali: cucina-soggiorno pranzo, camera da letto doppia e relativo servizio igienico completo dei quattro elementi essenziali (tra cui la vasca da bagno). Le superfici utili interne consistono in mq. 15,35 per la cucina-soggiorno, mq. 6,11 per il servizio igienico, mq. 3,09 per il disimpegno notte e a chiudere mq. 15,91 per la camera da letto doppia; per complessivi mq. 40,46 di superficie utile interna. ai fini del calcolo del valore comm.le del bene immobiliare qui



descritto, la superficie lorda è pari a mq. 48,00.

Internamente l'appartamento si presenta con pavimenti in ceramica, pareti e plafoni a gesso e in intonaco a civile e la pareti del servizio igienico e della zona cottura (non a tutt'altezza) in piastrelle di ceramica. Occorre evidenziare che la caldaia autonoma presente nella zona cottura è dotata di due tubazioni, una di carico d'aria e l'altra di scarico fumi (al fine di non utilizzare, ai fini della combustione, l'area interna ai locali). Non essendo corretta la sua localizzazione, rispetto alle normative vigenti, risultava invece corretta all'epoca della realizzazione dell'intervento. Le porte interne sono a battente ed in legno impellicciato, i serramenti esterni in alluminio con doppi vetri dotati di tapparelle in plastica; il portoncino di ingresso è del tipo blindato con serratura di sicurezza. Lo stato conservativo dell'appartamento, in generale, è da ritenersi sufficiente (pur con una porta ammalorata e tracce di urti alle pareti della camera da letto che necessiteranno una stuccatura mirata). Impianto elettrico e tubazioni dell'acqua e del riscaldamento (funzionante a gas metano / del tipo autonomo con caldaia sopra citata) del tipo sottotraccia. Elementi radianti in metallo esterni.

L'altezza interna è pari ai canonici mt. 2,70 pur riscontrando che quella misurata indica una quota di mt. 2,68/2,69 che rientrano nella tolleranza ammessa.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : ad una sola anta realizzato in ferro con apertura scorrevole (manuale). relativamente all'accesso della rampa del corsello autorimesse; il cancelletto in ferro di ingresso alla zona abitativa è anch'esso in ferro.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante (singola o doppia) realizzati in alluminio con doppi vetri. tapparelle esterne in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in blocchi di laterizio intonacati, il rivestimento è realizzato in intonaco a civile e rasatura	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in blocchi di cemento posati su terra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a gesso e civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : blindato realizzato in acciaio e legno impellicciato, gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco a civile e rasatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in appartamento realizzato in intonaco a gesso e a civile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : esterna con rivestimento in marmo. copertura con soletta in cemento armato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico</i> : citofono semplice conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





*elettrico*: sottotraccia , la tensione è di 220V  
conformità: non rilevabile

nella media 

*fognatura*: impianto fognario condominiale la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni suborizzontali in pvc con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile

nella media 

*gas*: impianto autonomo per caldaia interna con alimentazione a gas metano conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

*idrico*: tubazioni murate con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni sottotraccia conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

*termico*: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in radiatori esterni in ferro/alluminio conformità: non rilevabile. la caldaietta è posta in cucina

al di sotto della media 

Delle Strutture:

*balconi*: costruiti in cemento armato

nella media 

*copertura*: a due falde costruita in cemento armato e in legno

nella media 

*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

nella media 

*strutture verticali*: costruite in murature in blocchi tipo svizzero e pilastri in cemento armato gettato in opera

nella media 

*travi*: costruite in cemento armato

nella media 





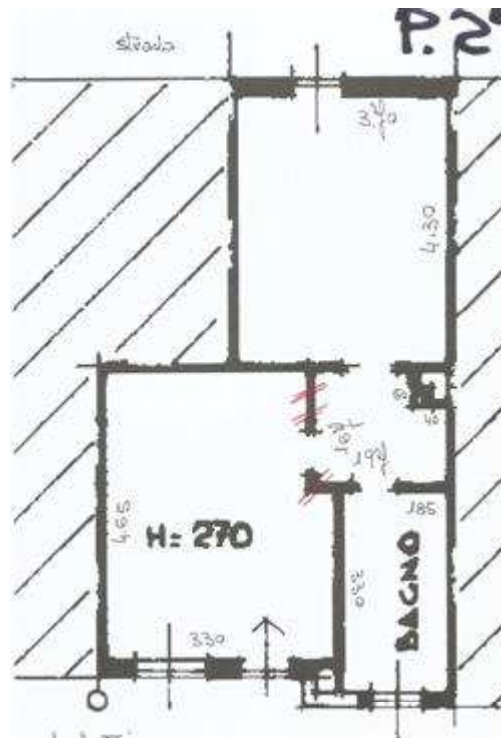
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento al secondo piano	48,00	x	100 %	=	48,00
cantina pertinenziale a piano interrato	8,70	x	30 %	=	2,61
<b>Totale:</b>	<b>56,70</b>				<b>50,61</b>





## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare, in merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani. Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili (limitatamente alle porzioni immobiliari residenziali e non specificatamente riconducibili alla tipologia di fabbricato qui stimato), riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i € 600,00 e i € 950,00 (su base della superficie lorda commerciale) degli appartamenti e per l'anno di riferimento precedente; Tale valore unitario è ovviamente riferito alle superficie commerciali ragguagliati dei fabbricati per la consistenza sopra indicata. In merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferite fondamentalmente all'anno passato (2023), in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni e, non in ultimo, per il breve periodo intercorso dall'anno scorso, possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione. Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente, oltre al fattore non meno importante del mercato immobiliare locale. Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione - dello stato



conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare e, non meno importante, della sua consistenza commerciale; - dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie; Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni: in via generale il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda.

La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Gorla Minore (VA) influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla presunta necessità di "vendere", hanno conservato valori stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto. in via particolare

La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione.

Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue;

L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona altamente a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono: - l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna). - la mancanza dell'impianto dell'ascensore (l'appartamento è posto a 3° piano fuori terra). - la mancanza di una autorimessa di proprietà.

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della ns. conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è quella qui riportata, con un valore unitario per sup. comm.le pari a € 900,00 / mq.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	50,61	x	900,00	=	<b>45.549,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 45.549,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 45.549,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare, In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani. Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili (limitatamente alle porzioni immobiliari residenziali e non specificatamente riconducibili alla tipologia di fabbricato qui stimato), riconducibili per ubicazione e stato





conservativo compreso tra i € 600,00 e i € 950,00 (su base della superficie lorda commerciale) degli appartamenti e per l'anno di riferimento precedente; Tale valore unitario è ovviamente riferito alle superficie commerciali ragguagliati dei fabbricati per la consistenza sopra indicata. In merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferite fondamentalmente all'anno passato (2023), in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni e, non in ultimo, per il breve periodo intercorso dall'anno scorso, possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione. Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente, oltre al fattore non meno importante del mercato immobiliare locale. Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione - dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare e, non meno importante, della sua consistenza commerciale; - dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie; Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni: in via generale il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda.

La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Gorla Minore (VA) influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla presunta necessità di "vendere", hanno conservato valori stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto. in via particolare

La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione.

Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue;

L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona altamente a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono: - l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna). - la mancanza dell'impianto dell'ascensore (l'appartamento è posto a 3° piano fuori terra). - la mancanza di una autorimessa di proprietà.

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della ns. conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è quella qui riportata, con un valore unitario per sup. comm.le pari a € 900,00 / mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano (Milano II), ufficio tecnico di Gorla Minore

#### 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	50,61	0,00	45.549,00	45.549,00
				<b>45.549,00 €</b>	<b>45.549,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:***La quota di possesso e la consistenza del bene immobiliare di cui alla presente non consente una sua divisibilità.**Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00****Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 41.049,00****VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.052,45****Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.996,55**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****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 38.996,55**

data 10/04/2024

il tecnico incaricato  
geom. Emilio Italo Fiorin