



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

FALLIMENTARE

**225/2014**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

dott.ssa Sabrina Passafiume

CURATORE:

Dott.ssa Piera Angela Carla Pavesi

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 05/10/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Stefano Arcari**

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in GALLARATE (VA) VIA BORGIO ANTICO 1

telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@archiworldpec.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 225/2014

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a FAGNANO OLONA Via Boito 1, della superficie commerciale di 117,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6429 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Boito 1, piano: 2, intestato a

, derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/07/2020 protocollo n. VA0062769 in atti dal 13/07/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26326.1/2020)

Coerenze: Da nord procedendo in senso orario: vano scala comune, altra unità immobiliare, affaccio su cortile comune, affaccio su via Boito

Totale: 117 m<sup>2</sup> -- Totale escluse aree scoperte\*: 112 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

**B** box singolo a FAGNANO OLONA Via Boito 1, della superficie commerciale di 34,00 mq per la quota di 1/2 di piena proprietà L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,05. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6429 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 77,68 Euro, indirizzo catastale: Via Boito n° 1, piano: S1, intestato a

, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Partendo da nord e proseguendo in senso orario: vano scala e centrale termica comune, cortile comune, altra unità identificata con il sub 505, corte comune, altra unità identificata con il sub 9

superficie catastale 34,00mq

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

**C** tre locali ad uso ripostiglio + 1 bagno a FAGNANO OLONA Via Boito 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà (Anselmo Nucaro) L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,00m/2,30m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4599 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 55 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: Via Boito n° 1. piano: T, intestato a

, derivante da VARIAZIONE del 13/07/2020 protocollo n. VA0062759 in atti dal 13/07/2020 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 26327.1/2020)

Coerenze: - Per quanto riguarda il fabbricato basso composto da due locali uso ripostiglio con annesso bagno, partendo da nord e proseguendo in senso orario: cortile comune, passaggio coperto costituente servitù di passo, cortile comune identificato con il mappale 4599, altra unità immobiliare su mappale 6429. - Per quanto riguarda il piccolo ripostiglio separato, partendo da nord e proseguendo in senso orario: cortile comune identificato con il mappale 4599, mappale 5505, altra unità immobiliare, cortile comune identificato con il mappale 4599.

Superficie catastale 68,00mq

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	151,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.465,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.465,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 71.000,00
Data della valutazione:	05/10/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \_\_\_\_\_ in qualità di proprietario

## 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: Nessuno.*

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

#### 4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca legale, stipulata il 15/07/2013 a firma di Equitalia Nord s.p.a. ai nn. 1004/11713 di repertorio, iscritta il 01/08/2013 a Milano 2 ai nn. 74742/13385, a favore di Equitalia Nord s.p.a., Piazza Repubblica angolo via Ravasi 1 - Varese, codice fiscale 072 447 30961, contro \_\_\_\_\_.

Importo ipoteca: 1.284.378,68€.

Importo capitale: 642.189,34€.

La formalità è riferita solamente a per la quota di 1/2.

Ipoteca legale su appartamento (sub 503) e box auto (sub 504)

#### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

La sentenza di **fallimento** è stata trascritta presso la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Milano 2 in data 17/06/2015 ai nn° 57126/37796, derivante da atto giudiziario del 12/11/2014 - Tribunale di Busto Arsizio, 2° Sezione Civile, n° repertorio 228/14.

A favore di Massa dei creditori di \_\_\_\_\_

La nota è stata redatta d'ufficio ai sensi dell'art.88, secondo comma, del r.d. 16 marzo 1942 n.267 e della circolare n.3/2003 dell'Agenzia del Territorio.

**NOTA BENE: il numero della Sentenza di Fallimento NON è il 228/2014, ma il 225/2014**

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:

Il figlio del defunto sig. Nucaro ha dichiarato durante le operazioni di sopralluogo che l'immobile è privo di amministratore condominiale.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

#### APPARTAMENTO SUB 503 e BOX AUTO SUB 504 MAPPALE 6429

I beni oggetto di fallimento quali appartamento e box auto con annessa cantina sono parte di una palazzina residenziale costruita dai committenti sigg. così come riportato sul Nulla Osta per esecuzione dei lavori edili del 13/04/1967.

La palazzina residenziale è stata edificata su terreno di proprietà acquistato con atto di compravendita a firma notaio dott. Annoni Clemente, redatto il 04/02/1966, registrato a Gallarate (VA) il 20/02/1966 al n° 4249 vol. 230 e trascritto presso la Conservatoria dei Beni Immobiliari di Milano 2 ai n° 14903/11636 il 01/03/1967.

In tale atto i sigg.

vendettero ai sigg.

successivamente i sigg. terreno identificato con il mappale 1689/b e il mappale 4598/b, su cui edificarono la palazzina residenziale sul mappale attuale identificato con il foglio 7, mappale 6429.

I beni appartamento e box auto con annessa cantina (definiti ai "corpi A e B") oggetto di fallimento sono di proprietà per la quota di 1/2 del sig. la più di 20 anni.

#### RIPOSTIGLI SUB 505 MAPPALE 4599

##### Ante 1986

I tre locali attualmente ad uso ripostiglio ed annesso bagno sono stati realizzati, si presume, prima del 1986, anno in cui è stata presentata la Domanda di Condono (protocollo n° 2783 del 17/03/1986) a cui ha avuto seguito il rilascio della Concessione Edilizia in sanatoria (protocollo n° 5432 del 29/03/1990).

Gli immobili in esame sono stati edificati su terreno di proprietà.

In data 15/07/2011 con atto divisionale a firma notaio dott. Bortoluzzi Andrea di Gallarate (VA), riportante il n° 98912/11796 di repertorio, trascritto presso Milano 2 ai nn° 85514/49762 in data 25/07/2011 le quote sul bene di (2/6 ciascuno) passano a (1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni).

I beni oggetto di fallimento definiti al "corpo C" sono di proprietà per la quota di 1/2 del sig. da più di 20 anni.

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

**Licenza Edilizia n° 44/1967**, intestata a sig. per lavori di "Costruzione di casa d'abitazione", presentata il 21/03/1967, rilasciata il 13/04/1967 con il n. nulla osta di protocollo, agibilità del 17/04/1971 con il n. parziale relativa al 2° piano di protocollo. Il titolo è riferito solamente all'appartamento identificato con il subalterno 503

**CILA - attività edilizia libera del 21/03/2011**, intestata a Sig. , per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 21/03/2011 con il n. 20110004822 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Box auto identificato con il subalterno 504

**Condono n° 43/1986**, intestata a sig. , per lavori di Costruzione di accessori ad uso uffici e rustici, presentata il 17/03/1986 con il n. 2783 di protocollo, rilasciata il 29/03/1990 con il n. 5342 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Tre locali ora a ripostiglio + bagno identificati con il sub 505 mappale 4599

**Permesso di Costruire in Sanatoria n° 41/2010**, intestata a + altri, per lavori di diversa distribuzione di spazi interni e modifica di aperture di facciata, presentata il 10/12/2010 con il n. 25307 di protocollo, rilasciata il 22/02/2011 con il n. 25307 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Tre locali ora a ripostiglio + bagno identificati con il sub 505 mappale 4599.

**La domanda per il rilascio dell'agibilità doveva essere presentata entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori. Agli atti non è presente tale documentazione.**

**Comunicazione di cambio d'uso da locali uso ufficio a ripostigli**, intestata a + altri, presentata il 20/05/2011 con il n. 20110008639 di protocollo. Il titolo è riferito solamente a Tre locali ora a ripostiglio + bagno identificati con il sub 505 mappale 4599

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, variante generale 2015, l'immobile ricade in zona T2: della città consolidata. Norme tecniche di attuazione ed indici: articoli 82, 83 e 84 delle Norme di Piano

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CORPO "A" APPARTAMENTO - DIFFORMITA' RISCONTRATE

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia n° 380/2001)

- Si sono riscontrate delle difformità nel merito della distribuzione interna dei locali: spostamento di alcuni tavolati e demolizione o mancata realizzazione di altri, come si evince dall'elaborato grafico dello scrivente (ALLEGATO n° 17) allegato alla presente.
- Una piccola porzione dell'appartamento nella zona cucina risultava, dalle tavole grafiche della pratica del 1966, fare parte dell'unità immobiliare confinante, mentre allo stato di fatto risulta essere parte integrante dell'appartamento oggetto di procedura fallimentare. Non si ha certezza se tale difformità sia stata eseguita in seguito alla chiusura dei lavori della licenza edilizia del 1966 o se invece, variante non denunciata eseguita durante i lavori medesimi.

#### CORPO "A" APPARTAMENTO - EVENTUALI COSTI PER SANARE LE DIFFORMITÀ

- Occorre introdurre una importante premessa a seguito del recente "*Decreto Semplificazioni*" ed in particolare le lettere o) e p) del comma 1, art. 10 del D.L. 76/2020, con cui si sono introdotte novità nel merito della disciplina delle tolleranze costruttive in caso di parziali difformità rispetto al titolo edilizio abilitativo, e hanno introdotto novità concernenti l'individuazione delle difformità di scarsa rilevanza che possono emergere in fase esecutiva, senza compromettere la legittimità dell'opera.
- In pratica le "lievi difformità" come ad esempio la diversa distribuzione degli spazi interni, ma in presenza di titolo abilitativo, che non comportano la violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudicano l'agibilità dell'immobile, potrebbero (il condizionale è prudentemente d'obbligo) non essere più soggette a pratica di sanatoria, con il conseguente pagamento di oneri oblatori.
- Si riporta integralmente il nuovo articolo del testo unico 380/2001, ovvero l'art 34bis (Tolleranze costruttive) introdotto con il succitato D.L.:
  - 1- Il mancato rispetto dell'altezza, dei distacchi, della cubatura, della superficie coperta e di ogni altro parametro delle singole unità immobiliari non costituisce violazione edilizia se contenuto entro il limite del 2 per cento delle misure previste nel titolo abilitativo.
  - 2- Fuori dai casi di cui al comma 1, limitatamente agli immobili non sottoposti a tutela ai sensi del decreto legislativo 22 gennaio 2004, n. 42, costituiscono inoltre tolleranze esecutive le irregolarità geometriche e le modifiche alle finiture degli edifici di minima entità, nonché la diversa collocazione di impianti e opere interne, eseguite durante i lavori per l'attuazione di titoli abilitativi edilizi, a condizione che non comportino violazione della disciplina urbanistica ed edilizia e non pregiudichino l'agibilità dell'immobile.
  - 3- Le tolleranze esecutive di cui ai commi 1 e 2 realizzate nel corso di precedenti interventi edilizi, non costituendo violazioni edilizie, sono dichiarate dal tecnico abilitato, ai fini dell'attestazione dello stato legittimo degli immobili, nella modulistica relativa a nuove istanze, comunicazioni e segnalazioni edilizie ovvero con apposita dichiarazione asseverata allegata agli atti aventi per oggetto trasferimento o costituzione, ovvero scioglimento della comunione, di diritti reali.

L'importante novità introdotta con il D.L. apre nuovi scenari nei riguardi delle "tolleranze" e dello "stato legittimo degli immobili", in particolare con il comma 3 dell'art. 34 bis, e naturalmente si presenteranno casi peculiari che potranno essere discussi di volta in volta con gli Uffici Tecnici Comunali.

Lo scrivente pertanto, invita tutti coloro che sono interessati a presentare una offerta d'asta, a rivolgersi preventivamente all'Ufficio Tecnico di Fagnano Olona, al fine di avere il quadro completo ed esaustivo sull'iter procedurale da seguire nel caso delle difformità riscontrate (la loro sanabilità onerosa mediante pratica in sanatoria o meno) e sugli eventuali costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione e relativi oneri professionali).

Si tenga conto che un'oblazione per difformità interne con pratica di sanatoria può essere pari a 1.000,00€ e i relativi oneri professionali possono attestarsi sui 1.500,00€

#### CORPO "B" BOX AUTO E CANTINA - DIFFORMITA' RISCONTRATE (normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia n° 380/2001)

- Da ricerca da parte dei tecnici comunali di Fagnano Olona non risulta depositata pratica edilizia comprovante la realizzazione del piano seminterrato: il progetto del 1966 prevedeva la realizzazione di palazzina residenziale composta da tre piani fuori terra, con variante successiva per la chiusura del piano terra e la realizzazione di unità residenziali.
- Il piano semi interrato costituito da attuali n° 6 box auto, due locali denominati "lavanderia", un locale denominato "centrale termica comune" ed una cantina, oltreché vano scala comune manca come progetto agli atti.
- Si rimanda all'ALLEGATO n° 26 dove il Comune di Fagnano Olona in data 21/09/2020 (n° protocollo 20200016153) mandava via PEC allo scrivente comunicazione, a firma geom. Stefania Palma e arch. Massimiliano Palmeri, in cui i tecnici dichiarano:
  - *E' stata rilasciata la Licenza Edilizia n. 4/1969 in data 04.09.1970 per le varianti alla L.E. n. 44/1967 per la chiusura del portico al Piano Terreno/Rialzato e la formazione di n. 2 unità immobiliari; l'Abitabilità è stata rilasciata in data 15.12.1975, ma non vi è nessun riferimento al piano seminterrato;*
  - *E stata rilasciata la Licenza edilizia n. 67/1976 in data 12.05.1976 per la costruzione di recinzione e n. 6 autorimesse al piano terra, in corpo staccato al fabbricato principale e non riguardante il Piano Seminterrato. Successivamente è stato aperto un fascicolo di abuso edilizio per il fabbricato ad uso autorimessa sopraccitato.*
  - *Si comunica inoltre che è stata effettuata una ulteriore ricerca sui registri dei Condoni Edilizi presentati per la regolarizzazione dell'autorimessa e cantina al piano seminterrato e oggetto di fallimento, ma non risultano presentate istanze per quella porzione di fabbricato.*
- Agli atti è presente una pratica CILA del 21/03/2011 in cui si evidenzia la chiusura di una porta e la relativa apertura su altra parete, in modo da chiudere il passaggio tra la cantina oggetto di fallimento e altro box auto non oggetto della procedura e aprire il relativo collegamento tra la medesima cantina e il box auto oggetto di fallimento (si rimanda ai disegni allegati alla presente).

#### CORPO "B" BOX AUTO E CANTINA - COSTI PER SANARE LE DIFFORMITA'

- A seguito di colloquio con i tecnici è possibile comunque regolarizzare il box auto e la cantina adiacente mediante presentazione di Permesso di Costruire in Sanatoria o CILA sempre in Sanatoria, pagando indicativamente 1.000,00€ di oneri di obalzione (gli oneri esatti dovranno essere verificati dal funzionario previa presentazione della pratica edilizia) e circa 1.500,00€ per spese legate al tecnico incaricato di redigere i rilievi dello stato di fatto e la documentazione necessaria all'espletamento della pratica di sanatoria.
- Il box auto non supera i 2,40m di altezza pertanto la propria superficie non viene calcolata come S.L.P. (superficie lorda a pavimento).

#### CORPO "C" LOCALI USO RIPOSTIGLIO + BAGNO - DIFFORMITA' RISCONTRATE E COSTI RELATIVI

(normativa di riferimento: Testo Unico dell'Edilizia n° 380/2001)

- L'immobile non presenta difformità rilevanti, ad eccezione di un tavolato realizzato nella zona ingresso, opposto all'ingresso del bagno.
- Elemento invece che merita maggiore attenzione è la mancata domanda di agibilità che doveva essere presentata sia a seguito del Condonò del 1986 e sia a seguito del Permesso di Costruire in Sanatoria del 2011, come rammentato nella rilascio della pratica da parte del tecnico arch. Massimiliano Palmeri (si cita): "...dovrà essere presentata la richiesta per l'allacciamento in pubblica fognatura..." e "...entro 15 gg. dall'ultimazione dei lavori di finitura dell'intervento si dovrà presentare la domanda di rilascio del CERTIFICATO DI AGIBILITA' di cui all'art 24 segg., D.P.R. 06/06/2001, n. 380 e successive modifiche ed integrazioni..."
- I costi per la documentazione che di solito accompagna la presentazione della domanda di agibilità, come ad esempio l'autorizzazione degli scarichi in pubblica fognatura, le varie certificazioni degli impianti, l'Attestato di Prestazione Energetica e quant'altro il Comune richieda per l'espletamento della pratica non possono essere determinati in modo preciso in questa sede, pertanto si è stabilita una decurtazione del 25% sul valore del bene, in modo da includere, a titolo meramente prudenziale, tutti quei costi che dovrebbero essere sostenuti al fine dell'ottenimento dell'agibilità del bene oggetto d'esame.
- La decurtazione tiene conto anche della doverosa sostituzione del manto di copertura in amianto e relativa bonifica.
- Come per il "corpo A" lo scrivente invita caldamente gli interessati, a 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 Fagnano Olona, con il supporto di un proprio tecnico di fiducia, in modo tale da avere un quadro il più completo ed esaustivo sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, ecc...).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN FAGNANO OLONA VIA BOITO 1

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a FAGNANO OLONA Via Boito 1, della superficie commerciale di **117,00** mq per la quota di 1/2 di piena proprietà ; L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 3,00m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6429 sub. 503 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 411,87 Euro, indirizzo catastale: Via Boito 1, piano: 2, intestato a

; derivante da DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 13/07/2020 protocollo n. VA0062769 in atti dal 13/07/2020 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 26326.1/2020)

Coerenze: Da nord procedendo in senso orario: vano scala comune, altra unità immobiliare,



affaccio su cortile comune, affaccio su via Boito  
Totale: 117 m<sup>2</sup> -- Totale escluse aree scoperte\*\* : 112 m<sup>2</sup>

L'intero edificio sviluppato 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### DESCRIZIONE ANALITICA DEL BENE COME RISULTA NELLO STATO DI FATTO ATTUALE.

#### DESCRIZIONE INTRODUTTIVA DEL BENE IMMOBILE

L'unità immobiliare in oggetto sita in Fagnano Olona (Va.) al numero civico 1 della via Boito è posta in una palazzina di tre piani (P. R.- 1° P. e 2° P), composta di sei appartamenti a pianta di forma trapezoidale, costruita alla fine degli anni '60 del secolo scorso.

Sul lato sud si trova un'area cortilizia di servizio ai mezzi carrai degli occupanti gli immobili per accedere ai loro box auto, utilizzando un cancello metallico posto sulla via Boito.

La pavimentazione del cortile, eseguita in blocchetti in cls prefabbricati, si trova al momento della perizia in buone condizioni di manutenzione.

L'edificio residenziale è costituito probabilmente da una struttura portante tradizionale con una serie di pilastri e di travi in cemento armato, da muratura di tamponamento esterna in laterizio e da solai intermedi del tipo misti, cemento armato e laterizio, il tetto di copertura ha il manto in tegole marsigliesi. Le facciate del fabbricato sono rivestite in piastrelle ceramiche "klinker" colore verde e marrone scuro, mentre la zoccolatura del piano seminterrato è costituita da rivestimento lapideo, il tutto in buono stato di conservazione.

#### DISTRIBUZIONE INTERNA DELL'UNITA' IMMOBILIARE.

L'ingresso al vano scala del corpo edile in esame avviene direttamente dal marciapiede della via Boito e attraverso un vano scala comune sprovvisto di ascensore, posto nella parte centrale del fabbricato, si arriva all'appartamento in esame posto al piano secondo servendosi del portoncino di primo ingresso.

L'appartamento oggetto di perizia ha una superficie complessiva lorda, considerata vuota per pieno e quindi comprendendo le murature, di circa mq 112,00 e un'altezza utile di m 3,00, dal pavimento alla plafonatura; la superficie lorda occupata dai due balconi di appartenenza risulta di circa mq 15,00 (quello su fronte strada circa 8,00mq, quello interno di circa 7,00mq)

La distribuzione di questa unità immobiliare, organizzata ad un livello, risulta composta dai seguenti vani:

A) vano ingresso/disimpegno, con accesso dal pianerottolo comune del vano scala. La sua superficie netta è di circa mq 10,00 con pavimentazione in piastrelle in graniglia di marmo lucidato con zoccolino in materiale lapideo, colore grigio chiaro, le finiture di pareti e plafone sono in tinta chiara, il tutto si presenta in buono stato di manutenzione. Il locale è dotato di citofono. La porta ingresso in legno scuro è di tipo "semplice", non blindata.

B) Dal vano ingresso a sinistra si passa tramite una porta in legno alla cucina. La superficie netta è di circa mq 11,00 con pavimento formato da piastrelle rettangolari verde chiaro, il rivestimento pareti è formato da piastrelle con dimensioni di circa cm 10x10, tipo chiaro posate con idoneo collante. Il locale si presenta in buono stato di manutenzione.

D) Opposto alla cucina, passando dal disimpegno si trova il locale soggiorno, la cui superficie netta (calpestabile) è di circa mq 22,00, ha una pavimentazione in marmo, tipo "opus incertum" e sul lato nord ovest vi è la presenza di ampio camino; il tutto si presenta in ottimo stato di manutenzione.

Le superfici delle pareti e dei plafoni sono ben rasati e protetti con buoni prodotti di tinteggiatura per interni di color beige, mentre il plafone è di colore bianco.

E) Sempre dal disimpegno si aprono altre tre locali adibiti a camere da letto, le cui pavimentazioni sono in graniglia di marmo levigata, dalle tonalità di grigio chiaro, sempre con pareti ben rasate e tinteggiate. Le dimensioni nette sono rispettivamente di 10,00mq e due di 17,00mq

F) Il locale bagno posto in fondo al disimpegno ha una superficie netta (calpestabile) di circa mq 7,00, ha una pavimentazione in piastrelle di circa cm 30x30 in ceramica colore panna, le pareti hanno un rivestimento per un'altezza di circa m 2,40 in ceramica in tonalità chiara con motivo a greca. Gli apparecchi idrici-sanitari sono composti di: un vaso igienico con cassetta esterna, un bidet, un box doccia, una vasca da bagno e un lavabo ovale con mobiletto sottostante.

#### ELEMENTI EDILIZI DELL'APPARTAMENTO.

I serramenti esterni composti da due finestre e da quattro porta-finestre, sono in legno a battente trattato con copertura interna ed esterna in vernice protettiva al naturale tipo flatting, con riquadri a vetro camera, sono tutti forniti di tapparelle avvolgibili con stecche in materiale pvc. provviste di sportelli dei cassonetti sempre in legno verniciato bianco.

Inoltre tutti i serramenti sono completi di contorni, davanzali esterni e soglie in marmo tipo Travertino.

#### ELEMENTI COMPLEMENTARI DELL'APPARTAMENTO: BALCONI.

I balconi di servizio dell'appartamento sono due, il primo sulla via Boito balcone ha una forma rettangolare ed ha una superficie di circa mq 8,00, mentre il secondo ha una superficie di circa mq 7,00. Sono formati da solette miste c.a. e laterizio provviste di parapetti metallici verniciati ad aste, le testate sono state protette con profili in acciaio inox. Le pavimentazioni sono costituite da piastrelle antigelive.

#### OPERE IMPIANTISTICHE.

Il corpo di fabbrica in esame risulta fornito di opere impiantistiche tutte funzionanti quali: impianto idrico-sanitario, un impianto elettrico (illuminazione e forza motrice) con apparecchio citofonico a porta, impianto di riscaldamento autonomo (la caldaia dell'appartamento è posta nel sottotetto agibile), così pure è autonoma la distribuzione dell'acqua calda sanitaria.

L'impianto di riscaldamento consiste, all'interno dell'appartamento, in una serie di corpi scaldanti distribuiti nei vari locali, formati da radiatori in ghisa, composti da elementi verniciati completi di accessori, però sprovvisti di termovalvole e contabilizzatori di calore.

L'impianto idrico sanitario del servizio igienico risulta composto dagli apparecchi sanitari, in porcellana dura bianca e completi delle relative apparecchiature, funzionanti e sono descritti nella voce "F) Il locale bagno".

In cucina sono presenti tutti gli allacciamenti idrici necessari e gli scarichi fognari.

#### 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
appartamento superficie lorda	112,00	x	100 %	=	112,00
balcone su via Boito	8,00	x	30 %	=	2,40
balcone su cortile interno	7,00	x	30 %	=	2,10
arrotondamento	0,50	x	100 %	=	0,50
<b>Totale:</b>	<b>127,50</b>				<b>117,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### SVILUPPO VALUTAZIONE:

VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL BENE - CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE.

##### 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): abitazioni civili, stato conservativo normale:

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

Anno 2019 - Semestre 2

Fascia/zona: Semicentrale/Semicentrale/V. Diaz, V. Marconi, V. M. Grappa, V. Monte Rosa

Codice di zona: C1 - Microzona catastale n.: 1 - Destinazione: Residenziale, Tipologia prevalente: abitazioni civili

Camera di commercio di Varese, rilevazione dei prezzi degli immobili in provincia di Varese

Immobili abitabili in buono stato

$$(600,00€/mq + 900,00€/mq)/2 = 750,00€/mq$$

Dal sito: <http://www.borsinoimmobiliare.it>, abitazioni di tipo economico classificate in stabili di fascia media:  $(733,00€/mq + 940,00€/mq)/2 = 837,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:

$$[(975,00€/mq + 750,00€/mq + 837,00€/mq)/3] =$$

si ottiene un valore medio di circa: 854,00€/mq, arrotondato a: 850,00€/mq

#### 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, con l'utilizzo, da parte dello scrivente, del software allegato: "STIMIM 3.0" .

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

##### TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE

Edificio plurifamiliare di oltre tre piani fuori terra = 0,98

Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra = 1,00 (x)

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 (x)  
Posti auto pari alla metà delle unità immobiliari = 1,03  
Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari = 1,00

#### DOTAZIONE DI CITOFOONO

Senza citofono = 0,98  
Citofono apri porta = 1,00 (x)  
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 (x)  
Tapparelle avvolgibili in legno = 1,00  
Tapparelle avvolgibili elettricamente = 1,02

#### TIPO DI FINESTRE

Finestratura con vetri ordinari = 0,98 (x)  
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 (x)  
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 (x)
- 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 (x)
- Con impianto di acqua calda centrale = 1,01

#### DOTAZIONE DI IMPIANTO TERMICO

- Privo di riscaldamento = 0,96
- Riscaldamento centrale = 1,00
- Riscaldamento autonomo = 1,01 (x)

#### DOTAZIONE DI IMPIANTO ELETTRICO

- Privo di impianto di elettrico = 0,97
- Con impianto elettrico = 1,00 (x)

#### DOTAZIONE DI IMPIANTO DI CONDIZIONAMENTO

- Privo di impianto di aria condizionata = 0,99 (x)
- 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":

$$1,00 \times 1,05 \times 1,00 \times 0,98 \times 0,98 \times 1,00 \times 0,90 \times 1,00 \times 1,01 \times 1,00 \times 0,99 = \mathbf{0,91}$$

#### 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 semi centrale di Fagnano Olona, zona non servita da attività di tipo commerciale e pubblico, pertanto si è fissato il coefficiente di centralità pari a 1,00 ( $\alpha_1$ ) (posto tra 1,00Km e 3,00Km dal centro), mentre non si sono riscontrati in zona elementi di particolare importanza e richiamo, pertanto si è attribuito un coefficiente "neutro" pari a 1,00 ( $\alpha_2$ ).

Moltiplicando i due coefficienti si ottiene:

$$\text{Coefficiente posizionale della zona } \alpha = 1,00 \times 1,00 = 1,00$$

##### 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 ( $\sigma_1$ );

Presenza adduzione idrica; coefficiente relativo 1,00 ( $\sigma_2$ );

Presenza linea elettrica; coefficiente relativo 1,00 ( $\sigma_3$ );

Presenza linea telefonica; coefficiente relativo 1,00 ( $\sigma_4$ );

Presenza adduzione gas; coefficiente relativo 1,00 ( $\sigma_5$ );

Coefficiente funzionale della zona " $\sigma$ " = ( $\sigma_1$ ) \* ( $\sigma_2$ ) \* ( $\sigma_3$ ) \* ( $\sigma_4$ ) \* ( $\sigma_5$ ) =  $\sigma$

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

##### 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 ( $\zeta_1$ )

Assenza di panoramicità generale = 1,00 ( $\zeta_2$ )

Assenza predominante elementi artificiale 1,00 ( $\zeta_3$ )

Assenza di scorci caratteristici ambientali = 1,00 ( $\zeta_4$ )

Assenza di strutture artificiali di attraversamento (autostrade, ecc.) = 1,02 ( $\zeta_5$ )

Coefficiente estetico della zona " $\zeta$ " = ( $\zeta_1$ ) \* ( $\zeta_2$ ) \* ( $\zeta_3$ ) \* ( $\zeta_4$ ) \* ( $\zeta_5$ ) =  $\zeta$

$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,02 = 1,02$

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;  $X = \alpha * \sigma * \zeta$

$X = 1,00 * 1,00 * 1,02 = 1,02$

#### 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 (11)

Presenza di impianto idraulico = 1,00 (12)

Presenza di impianto gas = 1,00 (13)

Presenza di impianto di riscaldamento autonomo = 1,02 (14)

Presenza di impianto telefonico = 1,00 (15)

Presenza di impianto citofonico = 1,00 (16)

Assenza di impianto di condizionamento = 1,00 (17)

Assenza di ascensore (edificio sotto i 3 piani) = 0,99 (18)

Coefficiente funzionale dell'immobile " $l$ " = (11) \* (12) \* (13) \* (14) \* (15) \* (16) \* (17) \* (18) = 1

$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,02 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 0,99 = 1,00$

#### 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) - nella norma o insignificante 1,00 (m1)

Accesso all'immobile - nella norma o insignificante 1,00 (m2)

Portone d'ingresso - nella norma o insignificante 1,00 (m3)

Composizione spaziale - nella norma o insignificante 1,00 (m4)

Coefficiente estetico dell'immobile " $m$ " = (m1) \* (m2) \* (m3) \* (m4) = m

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



### 3- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DI CONSERVAZIONE DELL'IMMOBILE 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, non si sono ravvisati principi di "degrado" del complesso residenziale in cui è inserita l'unità immobiliare oggetto di analisi, pertanto l'immobile non necessita di interventi a medio-lungo termine e si attribuisce un coefficiente "neutro" pari a 1,00

Coefficiente conservativo dell'immobile "n" = 1,00

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;  $Y = 1 * m * n$

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

### 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 (r1)

Ventilazione normale = 1,00 (r2)

Insolazione normale = 1,00 (r3)

Dimensioni ambienti normale = 1,00 (r4)

Distribuzione degli ambienti normale = 1,00 (r5)

Zone morte non presenti = 1,00 (r6)

Ambienti di deposito presenti (locale ripostiglio affiancato al box auto al piano seminterrato) = 1,03 (r7)

Qualità servizi igienici normale = 1,00 (r8)

Qualità della cucina normale = 1,00 (r9)

Coefficiente funzionale dell'unità immobiliare "r" = (r1) \* (r2) \* (r3) \* (r4) \* (r5) \* (r6) \* (r7) \* (r8) \* (r9)  
= r

$$1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,00 * 1,03 * 1,00 * 1,00 = 1,03$$

#### 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 (s1)

Porte interne normali = 1,00 (s2)

Tinteggiature interne normali = 1,00 (s3)  
Pavimentazioni interne normali = 1,00 (s4)  
Piastrelle pareti bagno normali = 1,00 (s5)  
Piastrelle parete cucina normali = 1,00 (s6)  
Rubinetteria normale = 1,00 (s7)  
Finestre normali = 1,00 (s8)  
Scuri normali (tapparelle) normali = 1,00 (s9)  
Placche elettriche normali = 1,00 (s10)  
Coefficiente estetico dell'unità immobiliare "s" = (s1) \* (s2) \* (s3) \* (s4) \* (s5) \* (s6) \* (s7) \* (s8) \* (s9) \* (s10) = 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 = 0,95 (v1)  
Edificio senza ascensore (già analizzato a livello di edificio) = --- (v2)  
Altri fattori già rilevati e descritti nei precedenti paragrafi.  
Coefficiente posizionale dell'unità immobiliare "v" = 0,95

### 4- DETERMINAZIONE DEI COEFFICIENTI DIMENSIONALI DELL'UNITA' IMMOBILIARE

Taglio dimensionale dell'alloggio residenziale: tra i 101,00mq e i 120,00mq = 0,95 (z1)  
Coefficiente dimensionale dell'unità immobiliare "z" = 0,95

### 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 non richiede interventi di manutenzione in quanto il grado e le condizioni delle finiture, degli impianti e dei sanitari risulta in buono stato, pertanto il coefficiente di conservazione è pari a 1,00.

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;  $Z = r * s * v * z * y$   
 $Z = 1,03 * 1,00 * 0,95 * 0,95 * 1,00 = 0,93$

Il coefficiente globale "B" è:

COEFFICIENTE GLOBALE "B" =

coeff. di zona "X" \* coeff. dell'immobile "Y" \* coeff. dell'unità immobiliare "Z" =  $1,02 * 1,00 * 0,93 = 0,95$

#### 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:

$$(\text{COEFFICIENTE GLOBALE "A"} + \text{COEFFICIENTE GLOBALE "B"})/2$$

$$(0,91 + 0,95)/2 = \underline{0,93}$$

Questo coefficiente "0,93" verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili residenziali nel Comune di Fagnano Olona 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.

$$850,00\text{€/mq} \times 0,93 = 790,50\text{€/mq} \text{ arrotondato a } \underline{790,00\text{€/mq}}$$

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,00	x	790,00	=	92.430,00
-------------------------------	--------	---	--------	---	-----------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 92.430,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 46.215,00

#### BENI IN FAGNANO OLONA VIA BOITO 1

### BOX SINGOLO

#### DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a FAGNANO OLONA Via Boito 1, della superficie commerciale di **34,00 mq** per la quota di 1/2 di piena proprietà. L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 2,05. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6429 sub. 504 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 32 mq, rendita 77,68 Euro, indirizzo catastale: Via Boito n° 1, piano: S1, intestato a

derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Partendo da nord e proseguendo in senso orario: vano scala e centrale termica comune, cortile comune, altra unità identificata con il sub 505, corte comune, altra unità identificata con il sub 9  
superficie catastale 34,00mq

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area

residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il box auto ha una dimensione netta di circa 25,00mq, ha forma di trapezio ed è composto da solaio in latero cemento, pareti perimetrali presumibilmente in mattoni forati, pavimentazione rivestita in piastrelle ceramiche. Il box auto comunica con vano scala comune per mezzo di porta in legno tamburato e con cantina per mezzo di porta in ferro. La cantina annessa ha una superficie netta di circa 7,00mq. L'accesso del box auto avviene da cortile comune, per mezzo di una piccola rampa (dislivello circa 1.00m) ed un'ampia basculante in lamiera con telaio in ferro.

Il tutto sviluppa una superficie lorda di circa 34,00mq

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 box auto ed annessa cantina	34,00	x	100 %	=	34,00
<b>Totale:</b>	<b>34,00</b>				<b>34,00</b>

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

- Omi (Agenzia delle Entrate) Box stato conservativo normale zona centrale: minimo 800,00€/mq; massimo 900,00€/mq.
- Camera di Commercio Varese esprime dei valori a corpo per box singolo che partono da un minimo di 8.000,00€ fino ad un massimo di 11.000,00€.
- Dal sito [www.borsinoimmobiliare.it](http://www.borsinoimmobiliare.it): box centro storico: minimo 663,00€/mq; massimo 752,00€/mq.
- Dalle offerte di vendita relative a box auto singoli posti in Fagnano Olona estrapolate da diversi siti online specializzati nella compravendita immobiliare (Immobiliare.it, Case.it, ecc...), oltretutto da consultazioni telefoniche con alcune agenzie operanti sul territorio di Fagnano Olona, risulta che per un box di ampia metratura come quello in oggetto (lunghezza più di 8,00m con annessa cantina), il prezzo di vendita si potrebbe collocare tra i 20.000€/24.000€ a corpo.
- Sulla base delle considerazioni sopra esposte si ritiene di stabilire un valore di vendita pari a 22.000€

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

**22.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 22.000,00  
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 11.000,00

**BENI IN FAGNANO OLONA VIA BOITO 1**

**TRE LOCALI AD USO RIPOSTIGLIO + 1 BAGNO**

**DI CUI AL PUNTO C**

tre locali ad uso ripostiglio + 1 bagno a FAGNANO OLONA Via Boito 1 per la quota di 1/2 di piena proprietà  
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,00m/2,30m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 4599 sub. 505 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 7, consistenza 55 mq, rendita 71,01 Euro, indirizzo catastale: Via Boito n° 1, piano: T, intestato a I

derivante da VARIAZIONE del 13/07/2020 protocollo n. VA0062759 in atti dal 13/07/2020 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 26327.1/2020)

Coerenze: - Per quanto riguarda il fabbricato basso composto da due locali uso ripostiglio con annesso bagno, partendo da nord e proseguendo in senso orario: cortile comune, passaggio coperto costituente servitù di passo, cortile comune identificato con il mappale 4599, altra unità immobiliare su mappale 6429. - Per quanto riguarda il piccolo ripostiglio separato, partendo da nord e proseguendo in senso orario: cortile comune identificato con il mappale 4599, mappale 5505, altra unità immobiliare, cortile comune identificato con il mappale 4599.

Superficie catastale 68,00mq

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, .

**DESCRIZIONE DELLA ZONA**

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

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Posti a sud del cortile comune si trovano una serie di corpi bassi (altezza non superiore a 2,50m), costituiti da murature in laterizio, intonacati a frattazzo e tinteggiati di colore bianco, con zoccolatura in materiale lapideo per una altezza di circa 30cm. La copertura è ancora in eternit, su travetti lignei, per formare un minimo di pendenza verso le gronde in acciaio inox.

Il tutto si presenta in discrete condizioni di manutenzione.

All'interno i due locali ed il bagno, oggetto della procedura fallimentare, si presentano invece in buone condizioni, tenuto conto che erano destinati fino al 2011 ad ufficio, pertanto presentano finiture più che accettabili, così come si evince dalla documentazione fotografica allegata agli atti.

I due locali hanno una superficie netta di 23,00mq e di 15,00mq, con un bagno di 4,50mq. L'altezza interna è di 2,30m.

Passando dal cortile, attraverso una zona coperta (è un diritto di passo), si giunge ad una seconda piccola area cortilizia, occupata da prato incolto ed in evidente stato di abbandono, dove si trova il terzo locale "uso ripostiglio". Questo ha una superficie lorda di 18,00mq e netta di 14,00mq. Si presenta in evidente stato di degrado.

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

I beni oggetto d'esame ai fini meramente valutativi, possono essere divisi tra quelli che presentano delle finiture sia interne che esterne similari all'appartamento già esaminato nel corpo A e quello che si presenta in condizioni "di rustico".

In particolare come si può esaminare nel disegno allegato, nonché dalla documentazione fotografica, i due locali e l'annesso bagno da cui si accede dal cortile comune, presentano un buon grado di finitura, infatti fino al cambio di destinazione d'uso del 2011, erano adibiti ad uffici, pertanto si sono valutati con un valore unitario pari a quello ricavato dall'abitazione, decurtato di circa il 30% (deprezzamento per altezza di 2,30m e attuale destinazione ripostiglio), quindi  $970,00€/mq \times 0,70 = 679,00€$ , arrotondato a  $680,00€/mq$ .

Superficie lorda ripostigli e bagno in buono stato =  $circa 51,00mq \times 680,00€/mq = 34.680,00€$ , arrotondato a  $35.000,00€$

-----

Il restante locale a rustico può essere valutato come deposito per un prezzo unitario di  $170,00€/mq$  (valore minimo per depositi dato "Borsino Immobiliare")

Superficie lorda ripostiglio a rustico =  $circa 18,00mq \times 170,00€/mq = 3.060,00€$ , arrotondato a  $3.000,00€$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **38.000,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Documentazione per agibilità e bonifica copertura in amianto	-9.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.250,00**

## 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	117,00	0,00	92.430,00	46.215,00
B	box singolo	34,00	0,00	22.000,00	11.000,00
	tre locali ad				
C	uso ripostiglio	0,00	0,00	28.500,00	14.250,00

+ 1 bagno

142.930,00 €

71.465,00 €

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
L'immobile non può essere comodamente diviso.

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

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 71.465,00

**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: €. 71.465,00

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

Riduzione per arrotondamento: €. 465,00

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 71.000,00

data 05/10/2020

il tecnico incaricato  
Arch. Stefano Arcari

