



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

PROCEDURA DI DIVISIONE DELLA COMUNIONE
1032/2024

GIUDICE:
DOTT. MARCO LUALDI

CURATORE:
GIVG

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/07/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Enrica Calloni

CF: CLLNRC66R49D869Q

con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33

telefono: 00393472461186

email: arch.enrica.calloni@awn.it

PEC: enrica.calloni@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - FALLIMENTARE 37/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASSANO MAGNAGO Via Confalonieri 58, della superficie commerciale di **117,20** mq per la quota di:

- 65/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 35/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al piano terra, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni e portici con annessa cantina e lavanderia al piano interrato, collegati al piano terra da una scala interna, e porzione di giardino pertinenziale in proprietà esclusiva

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 270 cm piano terra 250 cm piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 19541 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 688,18 Euro, indirizzo catastale: Via Confalonieri snc, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 28/10/2011 Pubblico ufficiale PIRRO LAURA Sede CASSANO MAGNAGO (VA) Repertorio n. 1665 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 77423.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 07/11/2011

Coerenze: dell'appartamento e dell'area esclusiva a corpo: a nord vano scala comune e parte comune (mappale 19541 sub 1), ad est mappale 14134, a sud mappale 15432 e accesso comune (mappale 19541 sub 1) ad ovest vano accesso comune e vano scala comune (mappale 19541 sub 1); della cantina: a nord autorimesse ai subb 14 e 15 del mappale 19541, ad est e sud terrapieno, ad ovest autorimessa al mappale 19541 sub 13

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.

A.1 **box doppio**, composto da autorimessa posta direttamente in collegamento con l'abitazione tramite una porta tagliafuoco. Il pavimento è in gres, con piletta centrale per la raccolta acqua e chiusura esterna con portone sezionale elettrico.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 19541 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 25 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: Via Confalonieri snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 28/10/2011 Pubblico ufficiale PIRRO LAURA Sede CASSANO MAGNAGO (VA) Repertorio n. 1665 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 77423.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 07/11/2011

Coerenze: a nord area di manovra comune (mappale 19541 sub 1), ad est partecomune, a sud cantine annesse all'appartamento di cui al mappale 19541 sub 3, ad ovest autorimessa al mappale 19541 sub 14

I valori dati dagli osservatori di mercato per i posti auto coperti è compreso tra €/mq 711 e €/mq 823.

Pertanto al fine di attribuire il corretto valore totale all'autorimessa in esame si è proceduto ad utilizzare un coefficiente in diminuzione della consistenza dello stesso.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	117,20 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	16,20 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 257.080,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 244.226,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 244.226,00
Data della valutazione:	02/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

L'immobile risulta occupato da (proprietaria della quota di 35/100 in regime di separazione dei beni) e dai figli della stessa e del debitore, come da Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, del 15/09/2022 rep. 3753, trascritta il 28/10/2022 Milano 2, ai nn. 102758/152150.

Si evidenzia che dall'ultimo sopralluogo effettuato in data 06/03/2024 da parte del custode giudiziale, l'immobile risulta ancora occupato e in uso a insieme alla famiglia e non risultano variazioni nello stato dei luoghi.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Come da comunicazione del Giudice Istruttore dott. Milton D'Ambra, del 20/06/2023, si da atto della INOPPONIBILITA' dell'assegnazione della casa coniugale.

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 28/10/2011 a firma di Notaio Pirro Laura ai nn. 1666/1045 di repertorio, iscritta il 07/11/2011 a Milano 2 ai nn. 126671/27012, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile pubblico.

Importo ipoteca: € 356.000,00.

Importo capitale: € 177.603,06.

Durata ipoteca: 25

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 18/02/2022 a firma di AvTRibuanle Monza ai nn. 398 di repertorio, iscritta il 22/06/2022 a Milano 2 ai nn. 89918/17739, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna Tribunale di Monza.

Importo ipoteca: € 25.300,00.

Importo capitale: € 4.831,59.

La formalità è riferita solamente a alla quota di 65/100 di proprietà di

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 20/07/2022 a firma di Tribunale Busto A. ai nn. 7042/2022 di repertorio, trascritta il 05/04/2023 a Milano 2 ai nn. 46180/31849, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario - sentenza di fallimento.

La formalità è riferita solamente a alla quota di 65/100 in regime di separazione dei beni

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso:*

VERBALE DI SEPARAZIONE CONSENSUALE CON ASSEGNAZIONE DELLA CASA FAMILIARE, stipulata il 15/09/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale Busto A. ai nn. 3753 di repertorio, trascritta il 28/10/2022 a Milano 2 ai nn. 152150/102758, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto Giudiziario.

Si da atto della inopponibilità dell'assegnazione della casa coniugale.

ordinanza di divisione ex art. 1113 e 2646 del C.C., stipulata il 11/03/2024 a firma di Giudice Delegato dott. M. D'Ambra Tribuanle Busto Arsizio ai nn. 37/2022 di repertorio, trascritta il 29/03/2024 a Milano 2 ai nn. 41026/29593, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ordinanza di divisione ex art. 113 e 2646 del C.C.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 1.900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 4.096,11
Millesimi condominiali:	140/1000 per
Ulteriori avvertenze:	l'appartamento e
Il condominio è dotato di pannelli solari sia di tipo solare termico che fotovoltaico.	32/1000 autorimessa

Le spese condominiali sono state aggiornate al 02/07/2024, dopo aver contattato l'amministratore di condominio.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'originario terreno su cui è stato edificato l'immobile era censito ai mappali 10314 e 14135 (oggi mappale 19541), è pervenuto alla società in forza di atto di vendita a rogito Paolo Mapelli in data 21/01/2009 rep 6004/3831.

A seguito di denuncia di tipo mappale prot. VA0237292 presentata in Catstato in data 29/07/2010 dalla soppressione dell'area al fg 9 particella 10314 è derivata l'area al fg 9 particella 19541.

Gli originali terreni ai mappali 10314 e 14135 pervennero ai detti sigg. in forza di successione legittima in morte di , deceduta a Gallarate il Giusta denuncia di successione registrata a Gallarate il 06/04/1995 al n.67 vol 868 trascitta a Milano 2 in data 16/02/2001 ai nn 14848/10531, per la quale è stata trascritta relativa accettazione tacita di eredità a Milano 2 con nota del 27/01/2009 ai nn 7150/4025.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 65/100 e 35/100 in regime di separazione dei beni, in forza di atto di compravendita (dal 28/10/2011), con atto stipulato il 28/10/2011 a firma di Notaio Laura Pirro ai nn. 1665/1044 di repertorio, trascritto il 07/11/2011 a Milano 2 ai nn. 122670/77423

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di costruire N. 427/2008 e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di edificio residenziale plurifamiliare, presentata il 03/03/2008 con il n. 4881 di protocollo, rilasciata il 26/09/2008 con il n. 427 di protocollo, agibilità del 25/08/2015 con il n. 08/047 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Tessuto Urbani consolidato non soggetto a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: SCHEDA n° 1 intervento di nuova costruzione, ristrutturazione e ampliamento MODALITA' D'INTERVENTO art. 1 della Normativa Edilizio Diretto: permesso di costruire, denuncia di inizio attività PARAMETRI EDIFICATORI art 2 – 3 Rc: 1/3 If: 0.33 mq/mq H max. : 12,00 m H min. : 3.00 m DISTANZE art. 12 – 13 – 14 tra i fabbricati: art. 9 D.M. 1444/1968 dai fabbricati: m 5,00 dalle strade : art. 9 D.M. 1444/1968 DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI art. 6 e tabella A discoteche/locali notturni; attività artigianali e industriali di produzione insalubri e di classe di emissione acustica superiore alla

terza; attività agricole. **NORME PARTICOLARI** Lungo gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale (vedi scheda n° 28 allegata alle presenti norme), è prevista la realizzazione di edifici che presentano al piano terra spazi commerciali destinati agli esercizi di vicinato, ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, alle rivendite di giornali e tabacchi, all'artigianato di servizio, agli studi professionali, uffici ed agenzie pubbliche e private. Tali spazi commerciali non costituiscono SIp ai soli fini del calcolo dei parametri edificatori, non concorrono alla determinazione dell'altezza massima degli edifici e sono preceduti da opportuni percorsi porticati di uso pubblico aperti direttamente sull'allineamento stradale proposto dall'U.T.C. senza obbligo di rispetto di quanto previsto dagli artt. 13 e 14 delle presenti norme. **SCHEDA n° 2** intervento di ristrutturazione = lettera d), comma 1, art. 27, LR 12/05 MODALITA' D'INTERVENTO art. 1 della Normativa Edilizio Diretto: permesso di costruire, denuncia di inizio attività **PARAMETRI EDIFICATORI** art 2 – 3 Rc: esistente If: esistente H max. : esistente H min. : esistente **DISTANZE** art. 12 – 13 – 14 tra i fabbricati: esistente dai fabbricati: esistente dalle strade : esistente **DESTINAZIONI NON AMMISSIBILI** art. 6 e tabella A discoteche/locali notturni; attività artigianali e industriali di produzione insalubri e di classe di emissione acustica superiore alla terza; attività agricole. **NORME PARTICOLARI** Lungo gli assi urbani caratterizzati da una sostenuta presenza commerciale (vedi scheda n° 28 allegata alle presenti norme), se l'edificio esistente è a filo strada, è ammessa la realizzazione al piano terra di spazi commerciali destinati agli esercizi di vicinato, ai pubblici esercizi per la somministrazione di alimenti e bevande, alle rivendite di giornali e tabacchi, all'artigianato di servizio, agli studi professionali, uffici ed agenzie pubbliche e private. Tali spazi commerciali devono essere preceduti da opportuni percorsi porticati di uso pubblico aperti direttamente sull'allineamento stradale proposto dall'U.T.C. senza obbligo di rispetto di quanto previsto dagli artt. 13 e 14 delle presenti norme.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa forma della camera matrimoniale poichè è stato eliminato uno spogolo delle murature (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali relative al rilievo, restituzione grafica e predisposizione e invio CILA telematica: €1.500,00
- sanzione amministrativa CILA in sanatoria e diritti di segreteria: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a all'appartamento al piano terra



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversità nella forma della camera matrimoniale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione nuovo DOCFA

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per DOCFA e diritti catastali: € 450,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese

Questa situazione è riferita solamente a piano terra

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA CONFALONIERI 58

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO MAGNAGO Via Confalonieri 58, della superficie commerciale di **117,20** mq per la quota di:

- 65/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 35/100 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

appartamento posto al piano terra, composto da ingresso, cucina, soggiorno, disimpegno, due camere, due bagni e portici con annessa cantina e lavanderia al piano interrato, collegati al piano terra da una scala interna, e porzione di giardino pertinenziale in proprietà esclusiva

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 270 cm piano terra 250 cm piano interrato. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 19541 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 688,18 Euro, indirizzo catastale: Via Confalonieri snc, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 28/10/2011 Pubblico ufficiale PIRRO LAURA Sede CASSANO MAGNAGO (VA) Repertorio n. 1665 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 77423.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 07/11/2011

Coerenze: dell'appartamento e dell'area esclusiva a corpo: a nord vano scala comune e parte comune (mappale 19541 sub 1), ad est mappale 14134, a sud mappale 15432 e accesso comune (mappale 19541 sub 1) ad ovest vano accesso comune e vano scala comune (mappale 19541 sub 1); della cantina: a nord autorimesse ai subb 14 e 15 del mappale 19541, ad est e sud terrapieno, ad ovest autorimessa al mappale 19541 sub 13

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2012.



scala interna di collegamento piano terra-piano interrato



locale cantina



lavanderia piano interrato



portico



portico



giardino di proprietà esclusiva

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



vista aerea



vista aerea



rampa ingresso carraio e prospetto posteriore



ingresso pedonale



ingresso condominiale



atrio condominiale con porta accesso all'appartamento

SERVIZI

scuola per l'infanzia
supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante 3,8 km
aeroporto distante 18 km
superstrada distante 3,8 km

nella media 
nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media 
al di sopra della media 
nella media 
nella media 
al di sopra della media 
al di sopra della media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento con tripla esposizione posto al piano terra di un fabbricato condominiale posto nella zona semiperiferica del comune.

L'accesso alla palazzina avviene dal piazzale antistante l'ingresso in cui sono ricavati dei parcheggi a raso; a tale area si accede direttamente da via Confalonieri. L'ingresso pedonale avviene da un cancello elettrificato realizzato con barre di metallo verniciato coperto da una tettoia, ed immette in un breve percorso pedonale che conduce direttamente all'ingresso del fabbricato. Una porta in vetro immette nell'atrio condominiale. Sulla destra di tale atrio è posta la porta blindata che consente l'ingresso all'appartamento in esame. Varcata la porta ci si trova nel locale ingresso alla destra del quale si apre la cucina (abitabile) e di seguito il soggiorno. Da tale locale una porta conduce al disimpegno che distribuisce la zona notte; entrando sulla sinistra si trova una camera singola; frontalmente il bagno composto da lavabo, water bidet e vasca da bagno; sulla destra è collocata la camera matrimoniale con il bagno "en suite" composto da lavabo, water e doccia.

La pavimentazione di tutto l'appartamento è in doghe simil legno in gres, le porte interne sono in legno tamburato, mentre i bagni sono pavimentati e rivestiti in ceramica.

I serramenti esterni sono in legno e doppio vetro con persiane a battente in legno.

Il riscaldamento del tipo centralizzato a gas abbinato a pannelli a pavimento; anche l'acqua calda sanitaria è centralizzata.

L'unità immobiliare è dotata di impianto Tv, impianto telefonico, impianto videocitofinico, impianto d'allarme perimetrale e impianto elettrico eseguito sottotraccia con tensione 220V; è presente anche la predisposizione per impianto di condizionamento.

Dal soggiorno a mezzo di una scala interna chiusa si accede al piano interrato composto da un ampio locale con pavimento in gres e riscaldato da una stufa a gas. Sono presente anche delle finestre che si aprono su delle "bocche di lupo". Al piano interrato, in prossimità della partenza della scala è presente anche il locale lavanderia dotato di lavabo, attacchi per la lavatrice, water e piatto doccia. Si evidenzia che tale locale in realtà è accatastato e autorizzato come locale cantina.

Sempre in prossimità della scala è collocata anche la porta metallica che conduce all'autorimessa che verrà trattata nel capitolo accessori.

Al piano terra, dai locali camera matrimoniale, soggiorno e cucina si può accedere al portico che perimetra in parte l'appartamento. Da tale portico si accede al giardino di ampie dimensioni di proprietà esclusiva. Esso è seminato a prato e perimetrato da siepi di lauro; un camminamento in pietra conduce ad uno spiazzo pavimentato.



soggiorno



disimpegno notte



camera singola



bagno



camera matrimoniale



bagno en suite

CLASSE ENERGETICA:

[56,8 KWh/m²/anno]

Certificazione APE N. si evidenzia che l'ACE è scaduta il 17/02/2021

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	84,00	x	100 %	=	84,00
cantina	40,00	x	50 %	=	20,00
portici	45,00	x	20 %	=	9,00
area esclusiva	42,00	x	10 %	=	4,20
Totale:	211,00				117,20

**ACCESSORI:**

box doppio, composto da autorimessa posta direttamente in collegamento con l'abitazione tramite una porta tagliafuoco. Il pavimento è in gres, con piletta centrale per la raccolta acqua e chiusura esterna con portone sezionale elettrico.

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 19541 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 8, consistenza 25 mq, rendita 80,05 Euro, indirizzo catastale: Via Confalonieri snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto del 28/10/2011 Pubblico ufficiale PIRRO LAURA Sede CASSANO MAGNAGO (VA) Repertorio n. 1665 - COMPRAVENDITA Nota presentata con Modello Unico n. 77423.1/2011 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 07/11/2011

Coerenze: a nord area di manovra comune (mappale 19541 sub 1), ad est partecomune, a sud cantine annesse all'appartamento di cui al mappale 19541 sub 3, ad ovest autorimessa al mappale 19541 sub 14

I valori dati dagli osservatori di mercato per i posti auto coperti è compreso tra €/mq 711 e €/mq 823. Pertanto al fine di attribuire il corretto valore totale all'autorimessa in esame si è proceduto ad utilizzare un coefficiente in diminuzione della consistenza dello stesso.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	27,00	x	60 %	=	16,20
Totale:	27,00				16,20



rampa d'accesso



corsello condominiale



autorimessa

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

borsino immobiliare (07/04/2023)

Valore minimo: 1.414,00

Valore massimo: 2.042,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni in stabili di qualità superiore alla media Zona: V.Bonicalza, V.Gasparoli, V.Garibaldi,

V.Bosaccio, V.Pacinotti, V.Trieste, V.M.Polo

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzie Entrate (07/04/2023)

Valore minimo: 1.800,00

Valore massimo: 2.450,00

Note: Valori riferiti ad immobili in ottimo stato di manutenzione Provincia: VARESE Comune: CASSANO MAGNAGO
Fascia/zona: Periferica/V.BONICALZA, V.GASPAROLI, V.GARIBALDI, V.BOSACCIO, V.PACINOTTI, V.TRIESTE,
V.M.POLO Codice di zona: D1 Microzona catastale n.: 1 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Poichè l'unità immobiliare si presenta al suo interno in buono stato di manutenzione (necessita solo manutenzione ordinaria), le finiture esterne dell'intero complesso immobiliare in cui l'appartamento è inserito sono in buono stato, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 1950,00.

Tale importo, dato dalla media matematica dei valori minimi e massimi riportati dagli osservatori di mercato, è giustificato anche dal fatto che l'intero fabbricato in cui è inserito ricade in una buona classe energetica; infatti sono presenti accorgimenti tecnici che consentono il risparmio sui consumi.

Si precisa che è stato eseguito un rilievo strumentale dell'appartamento al fine di determinare la più corretta superficie commerciale

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	117,20	x	1.950,00	=	228.540,00
Valore superficie accessori:	16,20	x	1.950,00	=	31.590,00
					260.130,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 260.130,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 260.130,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cassano Magnago, osservatori del mercato immobiliare Borsino immobiliare - Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia Entrate, ed inoltre: Amministratore di condominio: Rag. Stefania Trotta

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	117,20	16,20	260.130,00	260.130,00
				260.130,00 €	260.130,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Le unità immobiliari oggetto della presente relazione, appartamento e box, risultano essere intestate al debitore per la quota di 65/100 in regime di separazione dei beni. Si evidenzia inoltre che risulta trascritto un Verbale di separazione consensuale con assegnazione della casa familiare, del 15/09/2022 rep. 3753, L'appartamento disposto su due piani e il box ad esso direttamente collegato risultano essere un unico organismo indivisibile, sia a causa della conformazione dello stesso sia perchè inserito in un edificio condominiale.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.050,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 257.080,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 12.854,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 244.226,00**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 244.226,00**

data 02/07/2024

il tecnico incaricato
Enrica Calloni