TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

33/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

GIOVANNI SONCELLI

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 02/05/2024

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto Battistella

CF:BTTRRT79D14B300Z
con studio in GALLARATE (VA) VIA COVETTA, 17
telefono: 0331725678
email: bbstudiotecnico@libero.it
PEC: roberto.battistella@geopec.it

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b696ee757026eb1d7

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
33/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CASSANO MAGNAGO Vicolo Dell'Angelo 1, della superficie commerciale di **97,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il fabbricato condominiale è stato oggetto di una importante ristrutturazione, come da giusta Pratica Edilizia n. 038/2005 e varianti con successivo rilascio del Certificato di Abitabilità/agibilità. Il condominio è collocato in zona di centro storico del Comune di Cassano Magnago ed in posizione arretrata rispetto al sedime stradale principale di Via San Giulio, ed è dotato di idonei accessi pedonale/carraio direttamente su Vicolo Dell'Angelo in corrispondenza del civico n. 1. Il Vicolo è di modeste dimensioni e permette il passaggio di veicoli di modeste dimensioni ed è completamente privo di aree di parcheggio e manovra. L'intero complesso residenziale è dotato di accesso carraio automatizzato e di accesso pedonale indipendente, che permette il passaggio di mezzi e persone nell'area esterna condominiale, dove sono collocati i posti auto coperti ed i box interni al sedime del fabbricato di proprietà di altri soggetti, oltre all'area comune di passaggio e manovra e l'accesso ai vani scala condominiali (numero 4 e distinti tra loro). L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione é caratterizzata da un appartamento trilocale oltre servizi al piano primo e secondo (sottotetto) di fabbricato condominiale privo di ascensore comune, oltre a cantina al piano interrato in corpo scala separato, anch'esso privo di ascensore comune. All'unità immobiliare oggetto di valutazione si accede tramite passaggio nella scala comune "B" del fabbricato (primo vano scala sulla dx dopo l'ingresso carraio) e priva di ascensore comune. L'unità immobiliare è dotata di accesso da pianerottolo comune scala comune, con accesso diretto nel locale soggiorno, con accesso a balcone esterno, disimpegno e scala accessoria, cucina e ripostiglio, Al piano secondo (sottotetto) accessibile tramite scala interna di collegamento si trova un disimpegno, bagno e due camere da letto. Completa la proprietà, il locale cantina al piano interrato (con altezza utile interna di cm 215), accessibile da vano comune denominato "A" interno al sedime del fabbricato. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2 e S1, ha un'altezza interna di ml 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 16188 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELL'ANGELO, 1, piano: 1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/12/2010 Pratica n. VA0368287 in atti dal 09/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 30671.1/2010)
  Coerenze: da Nord in senso orario, vicolo dell'Angelo, Vicolo dell'Angelo e altra u.i.u., Altra u.i.u. e affaccio su area comune, vano scala comune ed altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**97,98 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 99.278,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 99.278,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 99.278,00**
Data della valutazione:	**02/05/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Alla data del primo sopralluogo effettuato il 19 marzo 2024 dallo scrivente unitamente al custode nominato dal Giudice, l'unità immobiliare è apparsa vuota e senza la permanenza di persone. Si è quindi reso necessario effettuare la richiesta al GE di accesso forzoso all'unità immobiliare, poi effettuata il 5 aprile 2024, sempre con la presenza del custode nominato. L'unità immobiliare si presentava disabitata e priva di ogni componente d'arredo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Storica-Ipotecaria ventennale rilasciato dal Dr. Mario Sculco, Notaio in Isola di Capo Rizzuto il 27/02/2024 ed allegata ai fascicoli di causa.

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, iscritta il 08/07/2005 a MILANO 2 ai nn. 103384/26584, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.
Importo ipoteca: € 1.500.000,00.
Importo capitale: € 750.000,00.
Quanto sopra meglio generalizzata, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario con atto ricevuto dal notaio Carrara Patrizia, con sede in Busto Arsizio (VA) in data 7 luglio 2005, repertorio

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

14338/5485, grava, sulla quota di 1/1 di proprietà, relativamente agli immobili distinti in catasto con particelle originarie - mutuo frazionato con annotamento del 22 febbraio 2008 formalità 5455 R.P. - interessata la particella 16188 subalterno 25 del foglio di mappa 24 - capitale € 150.000,00 Ipoteca € 300.000,00

ipoteca **volontaria** attiva, iscritta il 01/08/2008 a MILANO 2 ai nn. 105242/26522, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Garanzia della medesima somma.
Importo ipoteca: € 80.000,00.
Importo capitale: € 80.000,00.
Derivante da ipoteca volontaria con atto ricevuto dal notaio Carrara Patrizia con sede in Busto Arsizio (VA), in data 24/7/2008, repertorio 19626/9191, grava , sulla quota 1/1 di proprietà, relativamente all'immobile distinto in catasto con particella 16188 subalterno 502 del foglio di mappa 24

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 27/07/2010 a MILANO 2 ai nn. 96525/23694, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Gallarate in data 16/07/2010.
Importo ipoteca: € 139.000,00.
Importo capitale: € 97.649,45.
Derivante da Decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Gallarate in data 16/07/2010, repertorio 159/2010, grava (tra gli altri) sulla quota di 1/1 di proprietà, relativamente all'immobile distinto in catasto con la particella 16188 subalterno 502 del foglio di mappa 24

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 15/02/2024 a MILANO 2 ai nn. 18709/13335, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da UNEP Tribunale di Busto Arsizio.
UNEP Tribunale di Busto Arsizio del 18/01/2024, rep. 356, gravante sulla quota di 1/1 di proprietà relativamente all'immobile oggetto della presente certificazione

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:	**€. 780,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 1.534,59**

Ulteriori avvertenze:

Attualmente il condominio risulta essere amministrato dallo Studio Avv. Pizzurra Lucia con sede in Cassano Magnago (VA) in Via Volta n. 23, che ha gentilmente collaborato e fornito allo scrivente i dati necessari ad indicare i dati riportati nella presente ed utili a fornire maggiori indicazioni dell'unità immobiliare oggetto di stima.

L'amministratore segnala inoltre che la RESIDENZA SAN GIULIO srl ha circa € 10.000,00 di debito nei confronti del condominio.

Si segnala inoltre che le somme sopra indicate sono riconducibili al solo appartamento e non al box, in quanto non inserito nel pignoramento.

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1118818b896ee757026eb1d7

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Certificazione Storica-Ipotecaria ventennale rilasciato dal Dr. Mario Sculco, Notaio in Isola di Capo Rizzuto il 27/02/2024 ed allegata ai fascicoli di causa.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 01/02/2005), con atto stipulato il 01/02/2005 a firma di Notaio PAOLANTONIO Michele di Busto Arsizio ai nn. 142196/10496 di repertorio, trascritto il 18/02/2005 a MILANO 2 ai nn. 22353/11129

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/1936 fino al 14/08/1980), con atto stipulato il 08/06/1936 a firma di Notaio Montalbetti ai nn. 5075 di repertorio.
La quota di 3/4 deriva dalla quota di 1/4 pervenuta tramite atto Notaio Montalbetti del 8/6/1936 rep. 5075, la quota di 1/4 con atto stesso notaio in data 8/06/1936 rep. 5076 ed infine altra quota di 1/4 con atto stesso notaio in data 8/06/1936 con rep. 5077 tutti debitamente registrati e trascritti.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/4 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 21/11/1968 fino al 01/02/2005), con atto stipulato il 21/11/1968 a firma di Notaio Ferrazzi Franco di Gallarate ai nn. 43996 di repertorio, trascritto il 20/12/1968 a MILANO 2 ai nn. 76230/56438

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/4 piena proprietà, in forza di Denuncia di Successione (dal 14/08/1980 fino al 01/02/2005), trascritto il 13/08/1981 a MILANO 2 ai nn. 16273/12729.
Denuncia di Successione di Taddeo Luigia Teresa (deceduta il 14/08/1980) presentata all'Uff. del registro di Milano, den. n. 42 cvol. n. 728, trascritta a Milano 2 il 13/8/1981, formalità 16273/12729 - eredità accettata, con atto di Accettazione Tacita di Eredità (solo per l'immobile distinto al al NCT di Cassano Magnago con la particella del foglio di mappa 15) in virtù dell'atto ricevuto dal notaio Brighina Alfonso, sede in Saronno (VA) rep. 9878 trascritto a Milano 2 il 5/07/1999, formalità n. 65671/45029.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CAD, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 04/02/1981 fino al 01/02/2005), con atto stipulato il 04/02/1981 a firma di Notaio Graffeo Aldo in Gallarate ai nn. 2308 di repertorio, trascritto il 10/02/1981 a MILANO 2 ai nn. 8698/6770

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di CERTIFICATO DI SUCCESSIONE (dal 12/04/2004 fino al 01/02/2005), con atto stipulato il 22/09/2004 a firma di Uff. Registro Gallarate ai nn. 33/987/4 di repertorio, trascritto il 18/11/2008 a MILANO 2 ai nn. 176531/114533.
Successione di Bianchi Graziella (deceduta il 12/04/2004) La quota di 1/2 della particella di cui al NCEU 493, sub. 1-2-3-4 e della particella NCT 493 sub. 1-5) è pervenuta a URI ELMO con certificato di denuncia di successione presentato all'Uff. Registro di Gallarate in data 22/9/2024, rep. 33/987/4, trascritto a Milano 2 il 18/11/2008, formalità 176531/114533, eredità accettata, con atto di ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' in virtù dell'atto ricevuto dal Notaio Carrara Patrizia con sede in Busto Arsizio, rep. 17017/7243, trascritto a Milano 2 il 23/02/2007, formalità n. 28206/14744

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione allegata alla valutazione è stata fornita allo scrivente direttamente dal Tecnico del Comune di Cassano Magnago in data 09-04-2024, mediante apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata in data 07/03/2024, dove sono state richieste tutte le pratiche edilizie intestate all'impresa esecutrice.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. 05/038** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione edilizia e recupero abitativo di sottotetto, presentata il 02/03/2005 con il n. 0004624 di protocollo, agibilità del 18/08/2010 con il n. 16959 di protocollo.
Alla P.E. 05/038 segue una ulteriore P.E. (Denuncia Inizio Attività) N. 05/038.1 del 21/11/05 prot. 0023565

PERMESSO DI COSTRUIRE **N. 258/2006**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di OPERE DI URBANIZZAZIONE, presentata il 04/11/2006 con il n. 22213 di protocollo, rilasciata il 07/12/2006 con il n. 26000 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' **N. 08/048**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Manutenzione Straordinaria - modifica distribuzione interna di due unità abitative, presentata il 04/03/2008 con il n. 0004981 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale, l'immobile ricade in zona Nuclei di Antica Formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: Norme Tecnico-Edilizie con riferimento all'ambito dei Nuclei di antica formazione (allegato alla presente)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Durante le operazioni di accesso agli atti ed il sopralluogo presso l'unità immobiliare oggetto della presente e si è preso atto della presenza di alcuni difformità interne, che risultano essere pregiudizievoli ai fini della valutazione finale del cespite. Le difformità riscontrate sono dettagliatamente descritte successivamente.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica della distribuzione interna al piano secondo (sottotetto) ed al piano primo (solo in riferimento alle dimensioni del locale ripostiglio) (normativa di riferimento: TESTO UNICO DELL'EDILIZIA)
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di apposita Pratica Edilizia in Sanatoria, comprensiva di sanzioni amministrative e diritti di segreteria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratia edilizia, diritti di segreteria e sanzione amministrativa: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata realizzazione della tramezza divisoria tra

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

disimpegno e cucina al piano primo, modifica delle dimensioni e della funzione del locale ripostiglio interno alla cucina (è presente un servizio igienico ed un lavandino non regolamentari), oltre alla errata dimensione della scala interna di collegamento con il piano secondo (attualmente di cm 65). (normativa di riferimento: testo unico dell'edilizia)
L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- ripristino dello stato autorizzato: €.5.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg
Questa situazione è riferita solamente a Piano primo dell'unità immobiliare

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO MAGNAGO VICOLO DELL'ANGELO 1

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASSANO MAGNAGO Vicolo Dell'Angelo 1, della superficie commerciale di **97,98** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Il fabbricato condominiale è stato oggetto di una importante ristrutturazione, come da giusta Pratica Edilizia n. 038/2005 e varianti con successivo rilascio del Certificato di Abitabilità/agibilità. Il condominio è collocato in zona di centro storico del Comune di Cassano Magnago ed in posizione arretrata rispetto al sedime stradale principale di Via San Giulio, ed è dotato di idonei accessi pedonale/carraio direttamente su Vicolo Dell'Angelo in corrispondenza del civico n. 1. Il Vicolo è di modeste dimensioni e permette il passaggio di veicoli di modeste dimensioni ed è completamente privo di aree di parcheggio e manovra. L'intero complesso residenziale è dotato di accesso carraio automatizzato e di accesso pedonale indipendente, che permette il passaggio di mezzi e persone nell'area esterna condominiale, dove sono collocati i posti auto coperti ed i box interni al sedime del fabbricato di proprietà di altri soggetti, oltre all'area comune di passaggio e manovra e l'accesso ai vani scala condominiali (numero 4 e distinti tra loro). L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione é caratterizzata da un appartamento trilocale oltre servizi al piano primo e secondo (sottotetto) di fabbricato condominiale privo di ascensore comune, oltre a cantina al piano interrato in corpo scala separato, anch'esso privo di ascensore comune. All'unità immobiliare oggetto di valutazione si accede tramite passaggio nella scala comune "B" del fabbricato (primo vano scala sulla dx dopo l'ingresso carraio) e priva di ascensore comune. L'unità immobiliare è dotata di accesso da pianerottolo comune scala comune, con accesso diretto nel locale soggiorno, con accesso a balcone esterno, disimpegno e scala accessoria, cucina e ripostiglio, Al piano secondo (sottotetto) accessibile tramite scala interna di collegamento si trova un disimpegno, bagno e due camere da letto. Completa la proprietà, il locale cantina al piano interrato (con altezza utile interna di cm 215), accessibile da vano comune denominato "A" interno al sedime del fabbricato. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2 e S1, ha un'altezza interna di ml 2,70.Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 16188 sub. 502 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

5,5 vani, rendita 511,29 Euro, indirizzo catastale: VICOLO DELL'ANGELO, 1, piano: 1-2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/12/2010 Pratica n. VA0368287 in atti dal 09/12/2010 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE (n. 30671.1/2010)
Coerenze: da Nord in senso orario, vicolo dell'Angelo, Vicolo dell'Angelo e altra u.i.u., Altra u.i.u. e affaccio su area comune, vano scala comune ed altra u.i.u.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Cairate, Oggiona con santo Stefano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio	al di sopra della media
cinema	al di sopra della media
farmacie	nella media
negozi al dettaglio	al di sopra della media
scuola media inferiore	nella media
piscina	nella media
supermercato	nella media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	nella media
autobus distante 1 km	al di sopra della media
superstrada distante 4 km	al di sopra della media
ferrovia 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:	mediocre
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	nella media
servizi:	nella media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il fabbricato condominiale è stato oggetto di una importante ristrutturazione, come da giusta Pratica Edilizia n. 038/2005 e varianti con successivo rilascio del Certificato di Abitabilità/agibilità. Il condominio è collocato in zona di centro storico del Comune di Cassano Magnago ed in posizione arretrata rispetto al sedime stradale principale di Via San Giulio, ed è dotato di idonei accessi pedonale/carraio direttamente su Vicolo Dell'Angelo in corrispondenza del civico n. 1. Il Vicolo è di modeste dimensioni e permette il passaggio di veicoli di modeste dimensioni ed è completamente privo di aree di parcheggio e manovra. L'intero complesso residenziale è dotato di accesso carraio

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7

automatizzato e di accesso pedonale indipendente, che permette il passaggio di mezzi e persone nell'area esterna condominiale, dove sono collocati i posti auto coperti ed i box interni al sedime del fabbricato di proprietà di altri soggetti, oltre all'area comune di passaggio e manovra e l'accesso ai vani scala condominiali (numero 4 e distinti tra loro). L'unità immobiliare oggetto della presente valutazione é caratterizzata da un appartamento trilocale oltre servizi al piano primo e secondo (sottotetto) di fabbricato condominiale privo di ascensore comune, oltre a cantina al piano interrato in corpo scala separato, anch'esso privo di ascensore comune. All'unità immobiliare oggetto di valutazione si accede tramite passaggio nella scala comune "B" del fabbricato (primo vano scala sulla dx dopo l'ingresso carraio) e priva di ascensore comune.L'unità immobiliare è dotata di accesso da pianerottolo comune scala comune, con accesso diretto nel locale soggiorno, con accesso a balcone esterno, disimpegno e scala accessoria, cucina e ripostiglio, L'intero piano è dotato di pavimenti e zoccolini in legno (soggiorno), pavimenti e zoccolini in ceramica (dis., cucina e ripostiglio), porta blindata, serramenti in alluminio con doppi vetri e sistemi oscuranti a persiana, termostato, caldaia interna in cucina e sistema di riscaldamento autonomo con elementi radianti in alluminio. Al piano secondo (sottotetto) accessibile tramite scala interna di collegamento si trova un disimpegno, bagno e due camere da letto. L'intero piano è dotato di tetto a due falde in legno opportunamente isolato, pavimento e zoccolino in legno, bagno con pavimento e rivestimento in ceramica, porte interne in legno tamburato e serramenti esterni in alluminio con doppi vetri e sistemi oscuranti a persiana. Completa la proprietà, il locale cantina al piano interrato (con altezza utile interna di cm 215), accessibile da vano comune denominato "A" interno al sedime del fabbricato. Viste le condizioni attuali del fabbricato, si escludono recenti opere di manutenzione ordinaria e straordinaria

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in alluminio — nella media

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in alluminio — nella media

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in come da ex. L.10 vigente all'eopoca di costruzione — nella media

pavimentazione interna: realizzata in parquet incollato — al di sopra della media

pavimentazione interna: realizzata in ceramica — nella media

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in blindato — nella media

Degli Impianti:

condizionamento: autonomo con alimentazione a elettrico conformità: non rilevabile. durante il sopralluogo si è preso atto della presenza di predisposizione alla posa di unità per il condizionamento — nella media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile — nella media

fognatura: con recapito in pubblica fognatura conformità: non rilevabile — nella media

gas: sottotraccia con alimentazione a metano conformità: non rilevabile — nella media

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile — nella media

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in caloriferi conformità: non rilevabile. caldaia collocata internamente nel — nella media

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188188b896ee757026eb1d7

locale cucina al piano primo

Delle Strutture:

balconi: costruiti in latero cemento nella media

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
porzione di appartamento al piano primo	46,50	x	100 %	=	46,50
porzione di appartamento al piano secondo (sottotetto)	54,00	x	90 %	=	48,60
balcone al piano primo	5,75	x	30 %	=	1,73
cantina a piano interrato	4,60	x	25 %	=	1,15
Totale:	**110,85**				**97,98**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2024

Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it

Descrizione: trilocale su due livelli

Indirizzo: Vicolo dell'Angelo n. 1

Superfici principali e secondarie: 95

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 122.000,00 pari a 1.284,21 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 109.800,00 pari a 1.155,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2024

Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale ristrutturalo

Indirizzo: Via San Giulio, 113

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1188188b896ee757026eb1d7

Superfici principali e secondarie: 80

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 85.000,00 pari a 1.062,50 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 76.500,00 pari a 956,25 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 27/04/2024

Fonte di informazione: sito internet Immobiliare.it

Descrizione: Trilocale con box

Indirizzo: Piazza San Giulio

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 99.000,00 pari a 990,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata valutata, oltre alla consistenza del bene stesso, l'ubicazione, la vetustà e le finiture dello stesso.
Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto come di seguito:
- determinazione delle superfici equivalenti commerciali dell'immobile;
- indagini di mercato relative al prezzo unitario a mq superificie;
- Comparazione degli immobili ritenuti simili a quello preso in esame;
- determinazione finale del valore di mercato ottenuto dal prodotto tra il parametro €/mq e le superfici commerciali dell'immobile.

Il valore della Stima a Market Comparison Approach del Subject è rappresentato dalla media dei prezzi corretti secondo il principio di equiprobabilità, per il quale i prezzi corretti hanno pari probabilità, peso e dignità di figurare nella sintesi conclusiva. Ai fini della valutazione, visto l'epoca di costruzione, le dotazioni impiantistiche, le finiture, lo stato di manutenzione e cons ervazione e la posizione in cui è collocato il fabbricato, ovvero in zona di pieno centro storico e non visibile dalla pubblica via, si ritiene congruo attribuire un valore vicino alla media riportato nei conteggi allegati, ovvero ad €/mq 1100,00 che corriponde ad una cifra molto simile alla valutazione commerciale effettuata per l'unità immobiliare facente parte del medesimo complesso residenziale (annuncio n. 1 allegato alla presente) e comunque congrua rispetto alle indagini effettuate e dai valori riportati dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	97,98	x	1.100,00	=	**107.778,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 107.778,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 107.778,00**

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1118818b896ee757026eb1d7

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della stima dell'immobile si è utilizzato un criterio di stima sintetica e parametrica, con indagini riguardanti il prezzo medio al mq delle unità simili a quella in oggetto ed ubicate nella stessa zona. A tal fine si è provveduto a consultare le quotazioni dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare redatto
dalla Agenzia delle Entrate (Estratto allegato alla perizia). Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), ovvero il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio tecnico di Cassano Magnago, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori OMI), ed inoltre: siti Internet

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	97,98	0,00	107.778,00	107.778,00
				107.778,00 €	**107.778,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Allo stato attuale non è possibile dividere l'unità immobiliare.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 8.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 99.278,00**

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: **€. 99.278,00**

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e1118818b896ee757026eb1d7

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:	**€. 99.278,00**

data 02/05/2024

il tecnico incaricato
Geom. Roberto Battistella

Firmato Da: BATTISTELLA ROBERTO Emesso Da: ARUBAPEC S.P.A. NG CA 3 Serial#: 39942ab1e118818b896ee757026eb1d7