



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

301/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'AMBRA

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - via Ghiberti, 1 (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Vittoria Novello In Stanoppi

CF:NVLVTR62R56F704R

con studio in CASSANO MAGNAGO (VA) Viale Delle Rimembranze 11

telefono: 0331288316

email: vittoria.novello@virgilio.it

PEC: vittoria.novello@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
301/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a ALBIZZATE Via Giuseppe Mazzini 2, della superficie commerciale di **393,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa degli anni '60, disposta su tre livelli: piano interrato - piano terra - piano primo. L'accesso dalla via Giuseppe Mazzini civ. 1, avviene attraverso servitù di passo e carraio gravante sul mappale 469 di proprietà di Terzi. Tale servitù si sviluppa sul viale interno lungo il lato nord dell'edificio produttivo per una larghezza costante di mt. 8,50 da via Mazzini fino al confine con il 2310 (di Terzi), come meglio specificato nel grafico allegato all'atto di compravendita del 24/04/1969 a firma dott. Edo Ferrazzi. Inoltre, l'accesso pedonale al mappale 2309, oggetto di valutazione, avviene dal mappale 3169 area di proprietà dell'esecutato ma non sottoposta a pignoramento.

Ulteriore accesso pedonale avviene tramite scala esterna alla recinzione del mappale 2309, insistente sul viale esterno (mappali 3167-3165 - 3163) sempre di proprietà di Terzi e gravati da servitù a favore degli immobili ai mappali 2309 - 2164 - 4820 - 4819.

L'immobile oggetto d'esecuzione non è dotato di parcheggi e/o box di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di m 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2309 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria A/7, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 929,62 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini, 1, piano: Terra - seminterrato - primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/01/2012 Pratica n. VA0002717 in atti dal 05/01/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 3164 - mappale 3167 - mappale 3169 - mappale 3166

I mappali 3164-3169-3166 intestati a Rossi Piero - costituiscono le aree a verde intorno alla villa ma non sono oggetto di perizia in quanto non sottoposte a pignoramento. Il mappale 3167, intestato a "Rossi di Albizzate srl" è in parte giardino ed in parte strada privata di accesso al mappale 2164 intestato a Rossi Luigi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

A.1 tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2309 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria C/7, classe 7, consistenza 15 mq, rendita 17,82 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini, 1 - Albizzate, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 02/11/2016 - n. VA0127577

Coerenze: Villa; verde su tre lati

Trattasi di portico in legno annesso alla villa

B terreno residenziale a ALBIZZATE Via Giuseppe Mazzini 2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di area a verde interclusa. L'accesso può avvenire attraverso i mappali 3169 e 3164 non sottoposti a pignoramento e dal mappale 2309 soggetto a pignoramento.

In base alle norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio l'area ricade in "**ambito residenziale diffuso**": Uf Massimo $\leq 0,15$ mq/mq. Di fatto, l'esigua larghezza del terreno nel punto centrale (circa 6 metri) non consentirebbe alcun tipo di edificazione. Sul confine con il mappale 482 vi è l'albero che si è schiantato sul tetto della villa.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4819 (catasto terreni), sezione urbana AL, qualita/classe semin arbor 03, superficie 500, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 2,58 €, indirizzo catastale: via Mazzini, 1 - Albizzate, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento dell'ex mappale 2164 /C (ha generato il mappale 4819 ed il mappale 4820 intestato a Rossi Luigi)
Coerenze: a Nord mappale 4820 - a Est mappale 3163 - a Sud mappale 3164 - a Ovest mappale 3161

Il terreno presenta , un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture arboree: alberi da fogliame ,

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	393,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	4,50 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 261.988,13
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 261.988,13
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 261.988,13
Data di conclusione della relazione:	26/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'immobile è occupato dal debitore saltuariamente solo nel periodo estivo.

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 **giudiziale** attiva, iscritta il 29/12/2023 a MILANO 2 ai nn. 178521/31386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Decreto ingiuntivo - pignoramento immobili .

Importo capitale: 1.052.698,07.

La formalità è riferita solamente a INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/07/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5567 di rep. di repertorio, trascritta il 17/09/2024 a MILANO 2 ai nn. 120379/85506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a INTERO COMPENDIO IMMOBILIARE

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si precisa che i mappali: 3169 - 3166 - 3164 (ex 469 b - 2310 b - 2309 c - 3031 b) formanti l'area verde intorno alla villa insistente sul mappale 2309, non sono oggetto della presente esecuzione ovvero di pignoramento.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/04/1969), con atto stipulato il 24/04/1969 a firma di dott. Edo Ferrazzi notaio in Gallarate ai nn. 45566 di

repart. di repertorio, registrato il 12/05/1969 a Gallarate ai nn. Vol.209 n.1378, trascritto il 12/05/1969 a Milano 1 ai nn. reg.part. 31450

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 24/04/1969).

Il titolo è riferito solamente a Mappale 2164 sub C (attuale mappale 4819 e mappale 4820)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 06/05/1960 fino al 24/04/1969).

Il titolo è riferito solamente a fabbricato con terreno annesso al mappale 2309 sub A (attuale mappale 2309 e 2309 sub 2); mappale 2310 sub.B (attuale mappale 3166); mappale 469 sub B (attuale mappale 3169); mappale 3031 sub B (attuale mappale 3164)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **51/024**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato di civile abitazione, presentata il 25/08/1951 con il n. 1990 di protocollo, rilasciata il 29/08/1951 con il n. 24/51 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Villa - mappale 2309

Permesso di Costruire in Sanatoria N. **154/1985**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di portico in legno con copertura piana, presentata il 31/05/1986 con il n. 3506 di prot. di protocollo, rilasciata il 29/08/2005 con il n. 8083 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Portico - mappale 2309 sub. 2

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Ambito residenziale diffuso - art. 34 N.A.. Norme tecniche di attuazione ed indici: Il PR si attua mediante interventi diretti nel rispetto dei seguenti indici: a) per i lotti liberi da asservimento ai sensi dell'art.12: Uf Massimo max 0,15 mq/mq suddiviso in : Uf base max 0,1 mq/mq - Uf ecoperequato max 0,05 mq/mq b) nei lotti edificati con Uf 0,1 mq/mq ma min. di 0,15 mq/mq è ammesso un ampliamento o soprizzo di SIp 50 mq da applicarsi una sola volta. Tale incremento è ammesso solo per ville singole e per ville bi-familiari

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Esterno: il marciapiede è stato realizzato alla quota del solaio di copertura dell'interrato (piano terra) con l'eliminazione dei terrazzini, dei balconi e delle scale per l'accesso a piano terra. Interno: modifica di alcuni tavolati a piano terra e piano primo; modifica posizione di alcune porte; diversa posizione della rampa di accesso al piano cantina (normativa di riferimento: DPR 380/01)

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

Costi di regolarizzazione:

- progetto in sanatoria: €8.000,00
- sanzione: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi

Questa situazione è riferita solamente a villa - Mappale 2309 .

La pratica edilizia in atti del 1951, graficamente è carente pertanto si dovrà fare riferimento alla scheda catastale in atti dal 1956 per i dati mancanti.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le medesime della licenza edilizia (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria e nuove schede

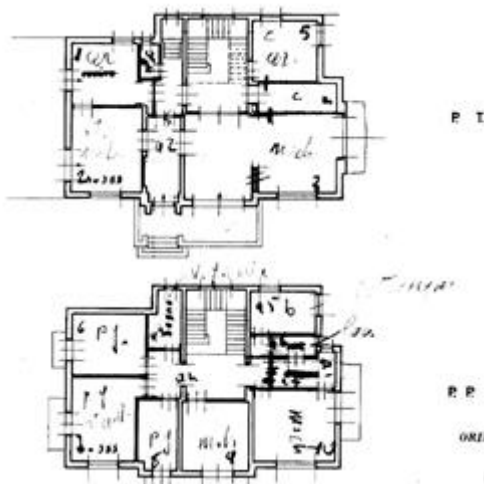
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- docfa + scheda + diritti catastali: €850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30gg dopo aver ottenuto PdC in sanatoria

Questa situazione è riferita solamente a Villa - mappale 2309



stato dichiarato con scheda del 1956

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L.46/90)

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

Tutti gli impianti sono da sostituire. I costi non sono quantificabili in assenza di progetto esecutivo dei medesimi.

BENI IN ALBIZZATE VIA GIUSEPPE MAZZINI 2

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a ALBIZZATE Via Giuseppe Mazzini 2, della superficie commerciale di **393,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa degli anni '60, disposta su tre livelli: piano interrato - piano terra - piano primo. L'accesso dalla via Giuseppe Mazzini civ. 1, avviene attraverso servitù di passo e carraio gravante sul mappale 469 di proprietà di Terzi. Tale servitù si sviluppa sul viale interno lungo il lato nord dell'edificio produttivo per una larghezza costante di mt. 8,50 da via Mazzini fino al confine con il 2310 (di Terzi), come meglio specificato nel grafico allegato all'atto di compravendita del 24/04/1969 a firma dott. Edo Ferrazzi. Inoltre, l'accesso pedonale al mappale 2309, oggetto di valutazione, avviene dal mappale 3169 area di proprietà dell'esecutato ma non sottoposta a pignoramento.

Ulteriore accesso pedonale avviene tramite scala esterna alla recinzione del mappale 2309, insistente sul viale esterno (mappali 3167-3165 - 3163) sempre di proprietà di Terzi e gravati da servitù a favore degli immobili ai mappali 2309 - 2164 - 4820 - 4819.

L'immobile oggetto d'esecuzione non è dotato di parcheggi e/o box di proprietà.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1-T-1°, ha un'altezza interna di m 3,40. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2309 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria A/7, classe 2, consistenza 12 vani, rendita 929,62 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini, 1, piano: Terra - seminterrato - primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/01/2012 Pratica n. VA0002717 in atti dal 05/01/2012 BONIFICA IDENTIFICATIVO CATASTALE

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 3164 - mappale 3167 - mappale 3169 - mappale 3166

I mappali 3164-3169-3166 intestati a Rossi Piero - costituiscono le aree a verde intorno alla villa ma non sono oggetto di perizia in quanto non sottoposte a pignoramento. Il mappale 3167, intestato a "Rossi di Albizzate srl" è in parte giardino ed in parte strada privata di accesso al mappale 2164 intestato a Rossi Luigi.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



ingresso pedonale sul mappale 3169 - non sottoposto a pignoramento



prospetto principale - sud/est



prospetto retro - nord/est



servitù sul corsello e viale interno - di proprietà di Terzi al mappale 469



stralcio mappa - villa con portico



accesso dai mappali 3167 - 3165, gravati da servitù a favore del mappale 2309 ed altri

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Km. 0,500 - Linea S5

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

livello di piano:

buono ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

molto scarso ★★☆☆☆☆

luminosità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

molto scarso ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

molto scarso ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La struttura è del tipo mista in cls armato e mattoni pieni. L'intonaco civile sulle facciate è parecchio degradato, molti punti di distacco e florescenze causate dall'umidità. Le gronde sono state realizzate con elementi prefabbricati in cemento. I serramenti sono in legno di colore bianco con vetri semplici

e avvolgibili in pvc. Il contorno esterno delle aperture è in marmo verde Alpi. I parapetti dei balconi sono in muratura e la pavimentazione in tessere mosaico. La costruzione, tipica degli anni 60, non è stata oggetto di manutenzione e pertanto lo stato di conservazione è pessimo. Ampie infiltrazioni dalla copertura hanno parzialmente rovinato i decori a soffitto dell'ampio vano scala e di alcuni locali al piano primo. Parte della gronda risulta danneggiata a causa della caduta di una pianta.

I pavimenti dei locali sono ricoperti da moquette ad eccezione di bagni e cucina che hanno pavimenti e rivestimenti in tessere di mosaico. Le porte interne sono in legno verniciato di colore bianco. Il riscaldamento, con elementi radianti in ghisa e caldaia alimentata con nafta pesante è in disuso da molto tempo.

Distribuzione interna

PIANO CANTINA: si accede da scala interna tramite porta di servizio sul retro della casa e dal locale cucina; locali sgombero - centrale termica - lavatoio;

PIANO TERRA: ingresso, soggiorno, studio, disimpegno, dispensa, n.2 bagni, cucina, vano scala;

PIANO PRIMO: ampio disimpegno, n. 4 camere, n. 2 bagni, locale guardaroba, 4 balconi.



Soggiorno - pranzo



studio



cucina



vano scala



camera tipo



antibagno - bagno 1°P

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
piano cantina	182,00	x	50 %	=	91,00
abitazione	302,00	x	100 %	=	302,00
Totale:	484,00				393,00

ACCESSORI:

tettoia.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2309 sub. 2 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria C/7, classe 7, consistenza 15 mq, rendita 17,82 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini, 1 - Albizzate, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 02/11/2016 - n. VA0127577

Coerenze: Villa; verde su tre lati

Trattasi di portico in legno annesso alla villa

descrizione	consistenza		indice		commerciale
portico in legno	15,00	x	30 %	=	4,50
Totale:	15,00				4,50



villa lato est - portico in legno



portico in legno

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: *agenzia del territorio*

Data contratto/rilevazione: *30/06/2024*

Descrizione: Villa singola
 Indirizzo: Via Mazzini, 1 - Albizzate
 Superfici principali e secondarie: 393
 Superfici accessorie: 5
 Prezzo: 487.550,00 pari a 1.225,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	393,00	x	1.225,00	=	481.425,00
Valore superficie accessori:	4,50	x	1.225,00	=	5.512,50
					486.937,50

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Vetustà	-146.081,25
Impianti	-73.040,63
pulizia - manutenzione aree a verde	-19.477,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 248.338,13
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 248.338,13

BENI IN ALBIZZATE VIA GIUSEPPE MAZZINI 2

TERRENO RESIDENZIALE

DI CUI AL PUNTO B

terreno residenziale a ALBIZZATE Via Giuseppe Mazzini 2 per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di area a verde interclusa. L'accesso può avvenire attraverso i mappali 3169 e 3164 non sottoposti a pignoramento e dal mappale 2309 soggetto a pignoramento.

In base alle norme di attuazione del Piano di Governo del Territorio l'area ricade in "**ambito residenziale diffuso**": Uf Massimo $\leq 0,15$ mq/mq. Di fatto, l'esigua larghezza del terreno nel punto centrale (circa 6 metri) non consentirebbe alcun tipo di edificazione. Sul confine con il mappale 482 vi è l'albero che si è schiantato sul tetto della villa.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4819 (catasto terreni), sezione urbana AL, qualita/classe semin arbor 03, superficie 500, reddito agrario 1,55 €, reddito dominicale 2,58 €, indirizzo catastale: via Mazzini, 1 - Albizzate, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento dell'ex mappale 2164 /C (ha generato il mappale 4819 ed il mappale 4820 intestato a Rossi

Luigi)

Coerenze: a Nord mappale 4820 - a Est mappale 3163 - a Sud mappale 3164 - a Ovest mappale 3161

Il terreno presenta , un'orografia pianeggiante, i seguenti sistemi irrigui: nessuno, sono state rilevate le seguenti colture arboree: alberi da fogliame ,



posizione mappale 4819



area al mappale 3164 non soggetto ad esecuzione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista artigianale/industriale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

COLLEGAMENTI

ferrovia distante Km. 0,500 - Linea S5

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione:

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



stralcio mappa catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: Agenzia del Territorio

Descrizione: terreno edificabile

Indirizzo: via Mazzini, 1 Albizzate

Superfici principali e secondarie: 500

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.500,00 pari a 25,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	25.000,00
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 25.000,00
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 25.000,00
---	---------------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di MILANO, ufficio tecnico di ALBIZZATE, agenzie: Portale Annunci Immobiliari , osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	villa singola	393,00	4,50	248.338,13	248.338,13
B	terreno residenziale	0,00	0,00	25.000,00	25.000,00
				273.338,13 €	273.338,13 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.350,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 261.988,13**

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: **€. 261.988,13**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 261.988,13**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
301/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A villa singola a ALBIZZATE Via Giuseppe Mazzini 3, della superficie commerciale di **437,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa costruita tra il 1958 - 1960. Il progetto, degli architetti "Magnaghi - Terzaghi" (tra i primi a ricevere il premio "compasso d'oro"), rispecchia tutte le qualità del confort abitativo e, dal punto di vista architettonico e strutturale, risulta ancora moderna. L'accesso da via Mazzini, avviene tramite servitù di passo e carraio gravante sui mappali 3163-3165 di proprietà di Terzi. La struttura è in cemento armato con tamponamenti in muratura a doppio paramento e camera d'aria. I solai e la gronda sono del tipo misto (c.a. e laterizio). La copertura, a falde leggermente inclinate, è in gettata impermeabilizzata con guaina bituminosa. I pluviali sono all'interno delle murature, non visibili in facciata. Le pareti esterne sono rivestite in piastrelle di clinker. I serramenti del piano terra sono a tutta luce (filo solaio) in legno verniciato di colore bianco con vetri semplici e avvolgibili in pvc sempre di colore bianco - i cassonetti sono alloggiati all'interno del solaio con ispezione a soffitto; i serramenti del piano seminterrato sono doppi formati da finestre in legno con vetri semplici sul lato esterno e antoni in legno bianco all'interno. Tutti i marciapiedi sono in lastre di marmo, l'area cortilizia a piano interrato è in cubetti di porfido mentre l'ingresso della villa ha la pavimentazione in ciottoli di fiume di colore bianco e nero. Nell'area verde, antistante al prospetto principale e comprendente il mappale 4820, un'ampia piscina circolare, con struttura in muratura, e pavimentazione a bordo piscina in legno.

Si da atto che la servitù di passo e pedonale - gravante sul mappale 468 - a favore dei mappali 2164 b (odierno 3161) e 2545, come citata nell'atto di compravendita, alla data odierna è di fatto un'area interclusa utilizzabile solo per effettuare la manutenzione dei muri di fabbrica posti a confine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - seminterrato, ha un'altezza interna di piano Rialzato m. 3,16 - piano S1 m. 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4820 (catasto terreni), qualita/classe 03, superficie 405, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto compravendita del 17/06/2003 - Notaio Gerbino Fortunato n.111433/9559 di rep.
Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 2164 - mappale 3163 - mappale 4819 - mappale 3161
- foglio 7 particella 2164 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria A/7, classe 3, consistenza 13,5 vani, rendita 1.220,13 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini, 2, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/06/2003 n. 000215044 di prot.
Coerenze: da nord in senso orario: area verde mappale 468 di Terzi; SP 26 della Varesina; servitù di accesso dai mappali 3165 - 3163 di proprietà di Terzi; area verde al mappale 4820 facente parte del presente lotto; area verde mappale 468 di Terzi

L'intero edificio sviluppa due piano, uno piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1958.

A.1 altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4820 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 03, superficie 405, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 2,09 €, indirizzo catastale: Via G. Mazzini, 3, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento dell'ex mappale 2164 C Coerenze: a nord mappale 2164 (oggetto di perizia); a est mappale 3163 di Terzi; a sud mappale 4819 di Terzi; a ovest mappale 3161.

trattasi di area verde a sud della piscina insistente sul mappale 2164

B box doppio a ALBIZZATE Via Giuseppe Mazzini 3, della superficie commerciale di **48,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa seminterrata, con capacità di parcheggio n. tre auto. L'immobile è all'interno dell'area di proprietà (sub. 4) in corpo staccato ed è posto sul lato nord-ovest dell'edificio principale. Lo spazio di manovra antistante è pavimentato con cubetti di porfido. La copertura è piana con sovrastante giardino. All'interno le pareti sono intonacate a civile e la pavimentazione è in piastrelle di klinker.

L'accesso dalla Via Mazzini, n.2 avviene tramite servitù di passo pedonale-carraio insistente sui mappali 3163-3165-3167 di proprietà di Terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di metri 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2164 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria C/6, classe 6, consistenza 70 mq, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini, civ.3, piano: seminterrato, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: terrapieno su tre lati e cortile di proprietà del mappale 2164

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	485,99 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,10 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 611.790,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 611.790,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 611.790,00
Data di conclusione della relazione:	26/03/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/07/2017, con scadenza il 30/06/2025, registrato il 30/11/2017 a Gallarate ai nn. 006028-serie 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o

la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 10.000,00.

Importo locazione mensile come da AGENZIA DELLE ENTRATE: Min. €/mq 3,9 – max €/mq 5,7 -

VALORE MEDIO €/mq 4,8

Verifica canone annuo:

Villa - (superficie catastale) MQ 396 x €/mq 4,8 = € 1900,80 x 12 mesi = € 22.809,60

Box – €/mens. 60,00 x 12 mesi = € 720,00

TOTALE CANONE MEDIO ANNUO € 23.529,60

CONGRUITA' Art. 2923 del C.C.: 23.529,60 X 1/3 = € 7.843,20

CANONE ANNUO DA CONTRATTO : € 10.000,00 > € 7.843,20

Si può pertanto ritenere che il canone versato sia congruo.

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** attiva, iscritta il 02/12/2021 a MILANO 2 ai nn. 172405/32051, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA CONC/AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE.

Importo ipoteca: 419.049,48.

Importo capitale: 209.524,74.

La formalità è riferita solamente a Albizzate - fg.7 - Particella 2164 sub.4 - A/7 -

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 29/12/2023 a MILANO 2 ai nn. 178521/31386, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.352.698,07.

Importo capitale: 1.052.698,07.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili del Lotto 1 e 2 della presente perizia

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/03/2015 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 586/2015 di rep. di repertorio, iscritta il 25/08/2023 a MILANO 2 ai nn. 118612/20438, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 1.352.698,07.

Importo capitale: 1.052.698,07.

La formalità è riferita solamente a Tutti gli immobili del Lotto 1 e Lotto 2 della presente perizia

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 23/07/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5567 di rep. di repertorio, trascritta il 17/09/2024 a MILANO 2 ai nn. 120379/85506, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a tutti gli immobili del Lotto 1 e 2 della presente perizia

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 2164 sub. 4

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/06/2003), con atto stipulato il 17/06/2003 a firma di dott. Gerbino Fortunato ai nn. 111433/9559 di repertorio, trascritto il 21/06/2003 a Milano 2 ai nn. R.p.57648/ Rg.94810.

Il titolo è riferito solamente a Mappale 4820

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (dal 17/06/2003), con atto stipulato il 17/06/2003 a firma di dott. Gerbino Fortunato Notaio in Varese ai nn. 11433/9559 di rep. di repertorio, trascritto il 21/06/2003 a Milano 2 ai nn. 57648/94810.

Il titolo è riferito solamente a Terreno al fg. 9 - Mappale 4820

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. **5/58**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Costruzione di fabbricato ad uso abitazione, presentata il 22/10/1957, rilasciata il 15/02/1958 con il n. 5 di prot. di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a villa .

Non sono stati reperiti documenti relativi alla richiesta/rilascio del certificato di agibilità.

Concessione Edilizia N. **72/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di autorimessa interrata, rilasciata il 05/11/1983 con il n. 72/83 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Autorimessa - fg.7 - mappale 2164 sub 5.

Non sono stati reperiti documenti in merito alla richiesta/rilascio del certificato di agibilità.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza dei certificati di agibilità - la finestra/bocca di lupo del box ha dimensioni diverse dal progetto - la piscina è stata costruita senza autorizzazione Edilizia (normativa di riferimento: DPR 380/01 ART. 24)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PDC in sanatoria

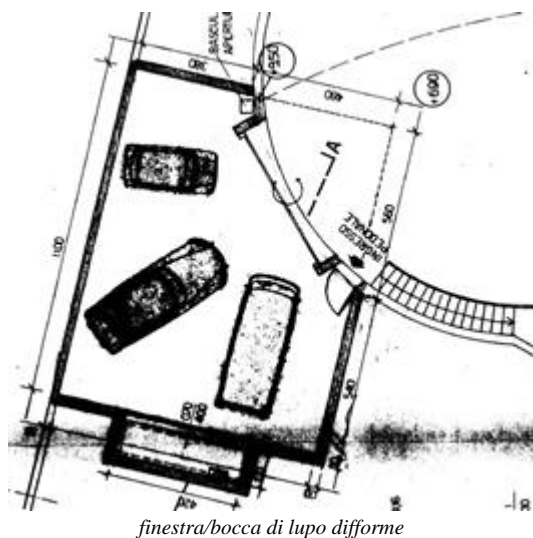
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di Segnalazione Certificata Agibilità (SCA): €1.200,00
- dichiarazione rispondenza/conformità impianti: €2.500,00
- Certificato idoneità statica: €3.500,00
- PDC in sanatoria per realizzazione di piscina + modifica finestra box + oneri: €5.500,00
- docfa + schede + diritti catastali per piscina e box : €1.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

Questa situazione è riferita solamente a rilascio dell'agibilità dei subalterni 4 e 5 (villa e box); sanatoria per la finestra del box; sanatoria piscina



finestra/bocca di lupo difforme



posizione piscina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piscina non è accatastata

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 settimana dopo rilascio di PDC in sanatoria

Questa situazione è riferita solamente a piscina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN ALBIZZATE VIA GIUSEPPE MAZZINI 3

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

villa singola a ALBIZZATE Via Giuseppe Mazzini 3, della superficie commerciale di **437,30** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di villa costruita tra il 1958 - 1960. Il progetto, degli architetti "Magnaghi - Terzaghi" (tra i primi a ricevere il premio "compasso d'oro"), rispecchia tutte le qualità del confort abitativo e, dal punto di vista architettonico e strutturale, risulta ancora moderna. L'accesso da via Mazzini, avviene tramite servitù di passo e carraio gravante sui mappali 3163-3165 di proprietà di Terzi. La struttura è in cemento armato con tamponamenti in muratura a doppio paramento e camera d'aria. I solai e la gronda sono del tipo misto (c.a. e laterizio). La copertura, a falde leggermente inclinate, è in gettata impermeabilizzata con guaina bituminosa. I pluviali sono all'interno delle murature, non visibili in facciata. Le pareti esterne sono rivestite in piastrelle di clinker. I serramenti del piano terra sono a tutta luce (filo solaio) in legno verniciato di colore bianco con vetri semplici e avvolgibili in pvc sempre di colore bianco - i cassonetti sono alloggiati all'interno del solaio con ispezione a soffitto; i serramenti del piano seminterrato sono doppi formati da finestre in legno con vetri semplici sul lato esterno e antoni in legno bianco all'interno. Tutti i marciapiedi sono in lastre di marmo, l'area

cortilizia a piano interrato è in cubetti di porfido mentre l'ingresso della villa ha la pavimentazione in ciottoli di fiume di colore bianco e nero. Nell'area verde, antistante al prospetto principale e comprendente il mappale 4820, un'ampia piscina circolare, con struttura in muratura, e pavimentazione a bordo piscina in legno.

Si da atto che la servitù di passo e pedonale - gravante sul mappale 468 - a favore dei mappali 2164 b (odierno 3161) e 2545, come citata nell'atto di compravendita, alla data odierna è di fatto un'area interclusa utilizzabile solo per effettuare la manutenzione dei muri di fabbrica posti a confine.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra - seminterrato, ha un'altezza interna di piano Rialzato m. 3,16 - piano S1 m. 2,20. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4820 (catasto terreni), qualità/classe 03, superficie 405, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 2,09 €, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto compravendita del 17/06/2003 - Notaio Gerbino Fortunato n.111433/9559 di rep.
Coerenze: Da nord in senso orario: mappale 2164 - mappale 3163 - mappale 4819 - mappale 3161
- foglio 7 particella 2164 sub. 4 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria A/7, classe 3, consistenza 13,5 vani, rendita 1.220,13 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini, 2, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 05/06/2003 n. 000215044 di prot.
Coerenze: da nord in senso orario: area verde mappale 468 di Terzi; SP 26 della Varesina; servitù di accesso dai mappali 3165 - 3163 di proprietà di Terzi; area verde al mappale 4820 facente parte del presente lotto; area verde mappale 468 di Terzi

L'intero edificio sviluppa due piano, uno piano fuori terra, uno piano interrato. Immobile costruito nel 1958.



Ingresso da via Mazzini



ingresso cortile



prospetto ingresso



prospetto sud - zona giorno



prospetto nord



prospetto sud - zona notte

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato

mediocre ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 3,00 - A8 dei Laghi

nella media ★★☆☆☆☆

ferrovia distante Km 1,00 - R.F.I. Stazione Albizzate

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo ★★☆☆☆☆

panoramicità:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

livello di piano:

ottimo ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

buono ★★☆☆☆☆

luminosità:

eccellente ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La villa è disposta su due livelli, l'accesso principale avviene da piccola hall con doppia vetrata che immette nella zona giorno formata da ampio locale soggiorno/pranzo con parete vetrata prospiciente sulla veranda e sul giardino; disimpegno giorno, cucina con veranda, bagno e locale ripostiglio; nella zona notte disimpegno con uscita di servizio in giardino, studio, camera, bagno, camera padronale con bagno. I pavimenti sono in marmo tranne alcuni servizi, il rivestimento dei bagni padronali e della cucina sono in tessere di mosaico cm 1x1; le porte interne sono in legno laccato bianco. Tutti i locali sono riscaldati.

Il piano seminterrato ha una superficie utile inferiore al piano terra; vi si accede da scala interna all'abitazione e dal cortile sul lato nord. Diversi locali ad uso ripostiglio - cantina, centrale termica, lavanderia, wc., due piccoli portici. I due locali ad uso hobby, sono dotati di ampie vetrate prospicienti sul cortile; i locali hobby, il disimpegno e la scala interna hanno il pavimento ricoperto con moquette; tutti gli altri locali hanno pavimenti in ceramica; le pareti della lavanderia e del wc sono rivestite con tessere di mosaico. Tutti i locali sono riscaldati.

Il fabbricato è dotato di caldaia centralizzata, alimentata a gasolio che riscalda tutti gli ambienti con

terminali radianti in ghisa.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in acciaio verniciato con apertura elettrica

eccellente 

pavimentazione esterna: realizzata in cubetti di porfido

eccellente 

Degli Impianti:

antifurto: conformità: conforme

buono 



ingresso



soggiorno



cucina - veranda



disimpegno notte



camera



bagno

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

abitazione	258,19	x	100 %	=	258,19
verande	33,74	x	60 %	=	20,24
cantina	171,68	x	60 %	=	103,01
portici	19,71	x	50 %	=	9,86
area verde	2.300,00	x	2 %	=	46,00
Totale:	2.783,32				437,30



abitazione



cantina



area interclusa angolo sud-ovest solo per manutenzione muri di fabbrica

ACCESSORI:**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 4820 (catasto terreni), qualita/classe sem. arb. 03, superficie 405, reddito agrario 1,25 €, reddito dominicale 2,09 €, indirizzo catastale: Via G. Mazzini, 3, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da frazionamento dell'ex mappale 2164 C Coerenze: a nord mappale 2164 (oggetto di perizia); a est mappale 3163 di Terzi; a sud mappale 4819 di Terzi; a ovest mappale 3161.

trattasi di area verde a sud della piscina insistente sul mappale 2164

descrizione	consistenza		indice		commerciale
area verde	405,00	x	2 %	=	8,10
Totale:	405,00				8,10



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare

Descrizione: villa

Indirizzo: via G. Mazzini

Superfici principali e secondarie: 391

Superfici accessorie:

Prezzo: 530.000,00 pari a 1.355,50 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2024

Fonte di informazione: portale agenzie immobiliari

Descrizione: villa singola
 Indirizzo: via G. Mazzini
 Superfici principali e secondarie: 391
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 762.000,00 pari a 1.948,85 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	437,30	x	1.350,00	=	590.355,00
Valore superficie accessori:	8,10	x	1.350,00	=	10.935,00
					601.290,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 601.290,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 601.290,00

BENI IN ALBIZZATE VIA GIUSEPPE MAZZINI 3

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a ALBIZZATE Via Giuseppe Mazzini 3, della superficie commerciale di **48,70** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***** DATO OSCURATO *****)

Trattasi di autorimessa seminterrata, con capacità di parcheggio n. tre auto. L'immobile è all'interno dell'area di proprietà (sub. 4) in corpo staccato ed è posto sul lato nord-ovest dell'edificio principale. Lo spazio di manovra antistante è pavimentato con cubetti di porfido. La copertura è piana con sovrastante giardino. All'interno le pareti sono intonacate a civile e la pavimentazione è in piastrelle di klinker.

L'accesso dalla Via Mazzini, n.2 avviene tramite servitù di passo pedonale-carraio insistente sui mappali 3163-3165-3167 di proprietà di Terzi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di metri 2,30. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 2164 sub. 5 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria C/6, classe 6, consistenza 70 mq, rendita 144,61 Euro, indirizzo catastale: Via Giuseppe Mazzini, civ.3, piano: seminterrato, intestato a ***** DATO OSCURATO *****
 Coerenze: terrapieno su tre lati e cortile di proprietà del mappale 2164

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 0 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



ingresso box



viale accesso pedonale e carroia da via Mazzini



ingresso pedonale e carroia



posizione box seminterrati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Gallarate, Varese). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato



COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 3,00 - A8 dei Laghi
ferrovia distante Km 1,00 - R.F.I. Stazione Albizzate



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:



panoramicità:



stato di manutenzione:



luminosità:



qualità degli impianti:



qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in acciaio



Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 01/01/2024
Fonte di informazione: Portale agenzia immobiliare
Descrizione: box
Indirizzo: Solbiate Arno
Superfici principali e secondarie: 30
Superfici accessorie:
Prezzo: 12.000,00 pari a 400,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 30/06/2024
Fonte di informazione: Agenzia delle Entrate
Descrizione: autorimessa interrata
Indirizzo: via Mazzini, 3 - Albizzate
Superfici principali e secondarie: 81
Superfici accessorie:
Prezzo: 51.840,00 pari a 640,00 Euro/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,70 x 500,00 = **24.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.350,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.350,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 3, ufficio tecnico di ALBIZZATE, agenzie: Portale Annunci Immobiliari, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	villa singola	437,30	8,10	601.290,00	601.290,00
B	box doppio	48,70	0,00	24.350,00	24.350,00
				625.640,00 €	625.640,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 13.850,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 611.790,00**

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: **€. 611.790,00**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 611.790,00**

data 26/03/2025

il tecnico incaricato
Vittoria Novello In Stanoppi