



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

337/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

INTRUM ITALY SPA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Silvia Celestina De Risi

CF:DRSSVC72A52D869P

con studio in GALLARATE (VA) VIA SCIESA, 40C

telefono: 00390331780468

fax: 0331734869

email: silviaderisi@libero.it

PEC: silviacelestina.derisi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
337/2024**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A **appartamento** a ALBIZZATE Via G. Mazzini 6, della superficie commerciale di **49,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di appartamento al piano primo (scala A int. 7) con annessa cantina al piano seminterrato a parte di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra (non dotato di ascensore) ed un piano seminterrato, edificato anteriormente al 01/09/1967.

L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via G. Mazzini al civico n. 6.

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

La cantina è allocata al piano seminterrato. Il piano seminterrato ha anche un ingresso pedonale sulla porzione di corte in comune con altro fabbricato condominiale dello stesso lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2077 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria A/3, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 6, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: -dell'appartamento: altra unità immobiliare , disimpegno comune, altra unità immobiliare; -della cantina: disimpegno comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	49,25 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.362,90
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 30.362,90
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.611,66
Data della valutazione:	27/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Sopralluogo effettuato in data 28/01/25 alla presenza del rappresentante della ditta custode G.I.V.G. s.r.l. e della proprietà che si è dimostrata collaborativa.

Come da risposta dell'Agenzia delle Entrate di Gallarate in data 09/01/25 non risultano in essere contratti per gli immobili in oggetto. Nelle risposte infatti si legge: "...omissis... non risultano in essere contratti di locazione o comodato per il soggetto segnalato. L'ultimo contratto registrato risulterebbe registrato e poi risolto nell'anno 2013...omissis...".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni estratte dall'atto di provenienza per l'esecutato in autentica 27/06/00 per Notaio Michele Capasso rep. 102400/29151 e dalla "Certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c." del Notaio Niccolò Tiecco in data 17/12/2024 allegata alla procedura.

Nell'atto notarile di cui sopra si legge: "...omissis... 6) La parte venditrice dichiara e garantisce: ... omissis ... - che quanto venduto è libero da pesi, vincoli, iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli, ad eccezione dell'ipoteca presa a Milano II il 21.12.1996 ai nn. 97335/20000 a favore Istituto Bancario San Paolo di Torino, che cancellerà a sua cura e spese; ... omissis ...". La scrivente ha estratto la nota d'iscrizione dell'ipoteca citata, presso la banca dati dell'Agenzia delle Entrate di Milano 2 - Servizio di Pubblicità Immobiliare, la stessa nota risulta annotata di "cancellazione totale", annotazione ai nn. 37095/3192 del 17/04/2001.

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:

patti e servitù, convenzione ed altri, stipulata il 27/06/2000 a firma di Notaio Capasso Michele ai nn. 102400/29151 di repertorio, trascritta il 28/06/2000 a Milano 2 ai nn. 61924/42048, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scrittura privata di compravendita con sottoscrizione autentica.

"... 2) La vendita comprende tutte le accessioni e pertinenze, diritti, azioni e ragioni e la quota parte degli enti e spazi condominiali a sensi dell'Art 1117 c. c.; è eseguita a corpo, nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano le unità immobiliari, conosciuto ed accettato dalla parte acquirente, così come pervenute dalla parte venditrice con atto notaio Favuzza del 12.12.1996 rep.690511/34318, registrato a Gallarate il 30.12.1996 al n.3246, trascritto a Milano II il 4.1.1997 ai nn. 842/651, delle cui pattuizioni e convenzioni particolari, ivi contenute e richiamate la parte acquirente si dichiara edotta e consenziente e che si hanno qui per riportate e trascritte ...omissis..."

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 27/06/2000 a firma di Notaio Michele Capasso ai nn. 102401/29152 di repertorio, iscritta il 28/06/2000 a Milano 2 ai nn. 61926/17861, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Contratto di mutuo con garanzia ipotecaria.

Importo ipoteca: 103.291,38 €.

Importo capitale: 51.645,69 €.

Rinnovata con ipoteca iscritta in data 10/06/2020 ai nn. 56758/10636.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 16/10/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO ai nn. 7180 di repertorio, trascritta il 06/12/2024 a Milano 2 ai nn. 164570/116298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

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:	€. 873,78
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.751,24
Millesimi condominiali:	60,21

Ulteriori avvertenze:

La scrivente ha interrogato l'amministratore di condominio Ing. Basso Giuseppe via posta elettronica certificata in data 30/01/25, la risposta è pervenuta il 25/02/25, nella stessa si legge: "...omissis... seguito le informazioni da lei richieste: 1. Importo annuo delle spese fisse di gestione o manutenzione (spese condominiali ordinarie). Le spese ordinarie dell'esercizio 2024/2025 ammontano a € 873,78; 2. Spese straordinarie già deliberate ma con rate non ancora scadute. Non sono state deliberate spese straordinarie; 3. Spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni. Il totale dovuto dal SUB. 16 al 31.03.2024 era di € 2.464,87, il totale dovuto alla data odierna è di € 3.284,65. L'immobile è attualmente non occupato, ma non sono a conoscenza di quando l'inquilina Sig.ra Lamboglia Silvia lo ha liberato. In ogni caso è il proprietario che risponde del debito totale nei confronti del condominio; 4. Eventuali cause in corso. Per quanto a mia conoscenza non ci sono cause legali in corso; 5. Dotazioni condominiali: posti auto comuni, giardino. Il condominio non ha posti auto comuni e giardino; 6. Millesimi di proprietà – I millesimi di proprietà del SUB. 7 sono 60,21; 7. Eventuale nominativo dell'inquilino che occupa le unità di cui sopra – L'appartamento è libero e sigillato da parte della G.I.V.G.; 8. Esistenza di A.P.E. condominiale (se esiste chiedo di fornire copia). Non c'è un A.P.E. condominiale...omissis...".

Ad integrazione e modifica della precedente l'amministratore, in data 27/02/2025, ha rettificato che le spese condominiali scadute e non pagate negli ultimi due anni ammontano a € 1.751,24.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Passaggi di proprietà estratti dall'atto di provenienza per l'esecutato in autentica 27/06/00 per Notaio

Michele Capaso rep. 102400/29151 e dalla "Certificazione notarile sostitutiva ai sensi dell'art. 567, comma 2 c.p.c." del Notaio Niccolò Tiecco in data 17/12/2024 allegata alla procedura.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata di compravendita in autentica (dal 27/06/2000), con atto stipulato il 27/06/2000 a firma di Notaio Capasso Michele ai nn. 102400 di repertorio, trascritto il 28/06/2000 a Milano 2 ai nn. 61924/42048

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con LENTI Antonella, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/1996 fino al 27/06/2000), con atto stipulato il 12/12/1996 a firma di Notaio Favuzza Biagio ai nn. 690511/34318 di repertorio, trascritto il 04/01/1997 a Milano 2 ai nn. 842/651

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 in regime di comunione legale con CETRARO Michele, in forza di atto di compravendita (dal 12/12/1996 fino al 27/06/2000), con atto stipulato il 12/12/1996 a firma di Notaio Favuzza Biagio ai nn. 690511/34318 di repertorio, trascritto il 04/01/1997 a Milano 2 ai nn. 842/651

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 11 del 26.06.13 e pub. BURL n°40 del 02.10.13, l'immobile ricade in zona "TUC - Tessuto urbano consolidato" ambito "Residenziale compatto". Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 33 delle N.t.a. del P.d.R.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La scrivente ha presentato richiesta d'accesso agli atti edilizi in data 16/01/2025, il Comune di "Albizzate - Ufficio edilizia privata" nella persona del Geom. Sottocorno ha rilevato una serie di pratiche edilizie che non riguardano l'unità oggetto di perizia ma trattano il secondo fabbricato condominiale del lotto ed un'altra unità abitativa sullo stesso piano dell'appartamento oggetto di perizia.

La scrivente ha richiesto di approfondire e verificare la ricerca delle pratiche edilizie, sempre allo stesso ufficio in data 17/02/25. L'ufficio edilizia privata, sempre rappresentato dal Geom. Sottocorno, ha confermato, in data 20/02/25, che con i dati a disposizione, non esistono pratiche edilizie relative all'unità oggetto di perizia.

Nell'atto di provenienza per l'esecutato in autentica 27/06/00 per Notaio Michele Capaso rep. 102400/29151 si legge: "...omissis... 6) La parte venditrice dichiara e garantisce: ... omissis ... - pe l'art.40 della legge 28.2.1985 n. 47 che i lavori di costruzione dello stabile, di cui le unità contrattuali sono parte, sono iniziati anteriormente all'1 settembre 1967, senza modifiche successive a tale data che ne inibiscano la commerciabilità; ...omissis...".

Pertanto, lo stato edilizio legittimante dell'immobile oggetto della presente perizia, è da intendersi

rappresentato dalla scheda planimetrica catastale allegata all'atto notarile di cui sopra ai sensi art. 9 bis D.P.R. 380/01. La stessa scheda attualmente in banca dati catastale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato creato un soggiorno con angolo cottura in luogo di soggiorno e vano cottura; la cantina ha dimensioni differenti; le altezze utili interne sono leggermente differenti da quelle indicate in scheda planimetrica catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria edilizia per modifiche interne

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

Costi di regolarizzazione:

- Onorario del professionista per rilievo e presentazione dell'istanza comprensivo di sanzioni dovute al Comune, diritti ed IVA: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

In assenza di pratiche edilizie, lo stato edilizio legittimante, per l'immobile oggetto della presente perizia, è da intendersi rappresentato dalla scheda planimetrica catastale.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: è stato creato un soggiorno con angolo cottura in luogo di soggiorno e vano cottura; la cantina ha dimensioni differenti; le altezze utili interne sono leggermente differenti da quelle indicate in scheda planimetrica catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazioni di 2 schede planimetriche catastali (una per l'appartamento ed una per la cantina) dopo la sanatoria edilizia di cui al paragrafo "conformità edilizia"

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

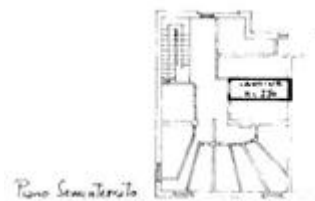
Costi di regolarizzazione:

- Registrazione nuove schede planimetriche catastali, compreso onorario del professionista, diritti ed IVA: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg



Estratto scheda planimetrica catastale



Estratto scheda planimetrica catastale

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il fabbricato condominiale non è rappresentato in mappa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione Tipo Mappale sottoscritto da tutti i proprietari delle unità condominiali. La spese si stimano in complessivi € 2.500,00 da suddividere tra i condomini in base ai millesimi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Quota pari a 60,21/1000 di onorario professionale per rilievo topografico e registrazione Tipo

Mappale, compresi diritti ed IVA: €151,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg



Estratto mappa catastale



Vista aerea del lotto

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN ALBIZZATE VIA G. MAZZINI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ALBIZZATE Via G. Mazzini 6, della superficie commerciale di **49,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il programma non consente di meglio specificare, pertanto, le superfici delle singole porzioni ed i relativi coefficienti di ragguaglio applicati, sono esposti nel dettaglio nella tabella "Consistenza" di cui al paragrafo 8 successivo.

Trattasi di appartamento al piano primo (scala A int. 7) con annessa cantina al piano seminterrato a parte di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra (non dotato di ascensore) ed un piano seminterrato, edificato anteriormente al 01/09/1967.

L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via G. Mazzini al civico n. 6.

L'unità immobiliare è composta da: soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

La cantina è allocata al piano seminterrato. Il piano seminterrato ha anche un ingresso pedonale sulla porzione di corte in comune con altro fabbricato condominiale dello stesso lotto.

Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 2077 sub. 16 (catasto fabbricati), sezione urbana AL, categoria A/3, classe

3, consistenza 3,5 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE MAZZINI n. 6, piano: S1-T, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a corpo, da nord in senso orario: -dell'appartamento: altra unità immobiliare , disimpegno comune, altra unità immobiliare; -della cantina: disimpegno comune, altra unità immobiliare, terrapieno, altra unità immobiliare



Vista aerea



Vista fronte ovest da via Mazzini



Vista fronte est



Vista ingresso condominiale (PT)



Vista ingresso condominiale (PS1)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista residenziale/commerciale, 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 sufficienti.

SERVIZI

negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14,60 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 0,30 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,30 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 0,75 km	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
livello di piano:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità degli impianti:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
qualità dei servizi:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al piano primo (scala A int. 7) con annessa cantina al piano seminterrato a parte di un fabbricato condominiale di tre piani fuori terra (non dotato di ascensore) ed un piano seminterrato, edificato anteriormente al 01/09/1967.

L'ingresso pedonale al condominio avviene dalla via G. Mazzini al civico n. 6.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq. 47,84 ed un'altezza interna di circa m. 2,95, è composto da: un soggiorno con angolo cottura, un disimpegno, una camera ed un bagno.

La cantina è allocata al piano seminterrato ha una superficie lorda di circa mq. 5,64 ed un'altezza interna di circa m. 3,49. Il piano seminterrato ha anche un ingresso pedonale sulla porzione di corte in comune con altro fabbricato condominiale dello stesso lotto.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in PVC e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : anta singola a battente realizzati in legno tamburato (porta del bagno con vetro). presenza di vernice in fase di distacco e serrature con ruggine	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastre di graniglia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco al civile tinteggiato.	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Presenti segni di infiltrazioni/umidità

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno e metallo , gli accessori presenti sono: chiusura blindata. Trattasi d'ingresso ad abitazione

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in piastrelle ceramiche e linoleum. Porzioni ammalorate o mancanti

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in appartamento realizzato in intonaco al civile tinteggiato (intonaco materico n soggiorno). Trattasi di pareti dell'abitazione. Presenti segni di umidità e porzioni in fase di distacco. Tinteggiatura disomogenea.

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in cantina realizzato in intonaco al civile non tinteggiato

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in ferro verniciato. Trattasi d'ingresso alla cantina

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento. Trattasi di pavimentazione della cantina

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in PVC

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

citofonico: senza video conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

elettrico: in parte sottotraccia, in parte canaline a vista conformità: non rilevabile. Mancano alcune placche e apparecchi illuminanti. Impianto disomogeneo, pulsanti, prese e frutti di epoche differenti.

al di sotto della media ★★★★★★☆☆☆☆

termico: stufa a gas conformità: non rilevabile

mediocre ★★★★★★☆☆☆☆

idrico: sottotraccia con alimentazione in bagno e angolo cottura conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★☆☆☆☆

gas: sottotraccia conformità: non rilevabile

nella media ★★★★★★☆☆☆☆



Ingresso/Disimpegno (P1)



Camera (P1)



Bagno (P1)



Soggiorno (P1)



Soggiorno (P1)



Cantina (PS1)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione (P1)	47,84	x	100 %	=	47,84
Cantina (PS1)	5,64	x	25 %	=	1,41
Totale:	53,48				49,25



PIANTA PIANO PRIMO _stato di fatto
scala 1:100



PIANTA SEMINTERRATO _stato di fatto
scala 1:100

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE (24/02/2025)

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.050,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni civili" in stato conservativo "normale" nella zona periferica del Comune di Albizzate. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 850,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

C.C.I.A.A. DI VARESE (24/02/2025)

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.300,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "unità abitative" in stato conservativo "abitabili in buono stato" nel Comune di Albizzate. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 800,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

BORSINO IMMOBILIARE (24/02/2025)

Valore minimo: 777,00

Valore massimo: 940,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni in stabili di 2^a fascia" nella zona periferica del Comune di Albizzate. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 777,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

IMMOBILIARE.IT (24/02/2025)

Valore minimo: 1.243,00

Valore massimo: 1.243,00

Note: Il valore di 1.243,00 è espresso in €/mq e fa riferimento ad appartamenti nel Comune di Albizzate. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 40% pari a 745,80 €/mq in considerazione delle caratteristiche dei beni.

MERCATO IMMOBILIARE (24/02/2025)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.665,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "unità abitative" nel Comune di Albizzate. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 730,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 780,56 è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni GEOPOI €/mq. 850,00;
- quotazioni CCIAA €/mq. 800,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 777,00;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 745,00;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 730,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 49,25 x 780,56 = **38.442,58**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Coefficiente zonale	-384,43
Coefficiente costruttivo	-768,85
Coefficiente tecnologico	-384,43
Coefficiente funzionale	384,43
Coefficiente urbanistico	-384,43
Coefficiente architettonico	-768,85
Coefficiente manutenzione	-1.922,13

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 34.213,90**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 34.213,90**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato determinato il valore di mercato dell'immobile con un criterio, correntemente in uso, di assimilazione economica comparativa a quello medio corrente zonale, per immobili simili, in zone comparabili, definendo preliminarmente, sulla scorta di una sufficientemente estesa indagine di mercato, un valore zonale attuale di un immobile di riferimento o ad esso surrogabile, paragonabile a quello oggetto di stima. Successivamente sono stati applicati dei coefficienti incrementativi o decrementativi al fine di identificare i gradienti delle caratteristiche intrinseche ed estrinseche dei beni e attribuire loro una stima corretta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ed inoltre: C.C.I.A.A. di Varese, Borsino

Immobiliare, Immobiliare.it, Mercato Immobiliare

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	49,25	0,00	34.213,90	34.213,90
				34.213,90 €	34.213,90 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.851,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 30.362,90**

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: **€. 30.362,90**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.751,24**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.611,66**

data 27/02/2025

il tecnico incaricato

Arch. Silvia Celestina De Risi