



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**276/2022**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MAIOR SPV SRL

DEBITORE:



GIUDICE:

Dottoresa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/12/2022

creata con Tribù Office 6

**ASTAlegale.net**

TECNICO INCARICATO:

**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 276/2022

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** appartamento a ORIGGIO Via Monti 5, della superficie commerciale di 128,21 mq [REDACTED]

Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di appartamento al piano primo di edificio dalle caratteristiche di corte lombarda, con annesso sottotetto non agibile al piano secondo. L'appartamento ha accesso da un ballatoio collegato a cui si accede da una scala esterna in comune con altre unità. La corte di cui fa parte l'immobile è raggiungibile da Vicolo Monti quale vicolo di parentesi, in parte asfaltato in parte in ghiaietto, con accesso da Via Dante.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera e ballatoio oltre a sottotetto. Il ripostiglio è stato usato come camera ma essendo privo di finestre non è idoneo all'uso.

Il sottotetto è privo di scala od altro mezzo per raggiungerlo. L'accesso avviene da piccolo passaggio dall'esterno. Il sottotetto non ha caratteristiche di abitabilità.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 730 sub. 502 (catasto fabbricati), classe 03, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VICOLO MONTI N. 5 PIANO 1-2 ORIGGIO, piano: 1-2, intestato a [REDACTED] nata a [REDACTED]

[REDACTED] /2

Coerenze: da nord in senso orario: mappale 553, a.u.i., corte mappale 750 e scala comune, a.u.i.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	128,21 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.903,22
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.903,22
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.903,22
Data della valutazione:	23/12/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

L'immobile resta in uso all'esecutata. Sopralluogo effettuato in data 12/12/2022, erano presenti il rappresentante della G.I.V.G. s.r.l. ed il proprietario per la quota di [REDACTED] che ha dichiarato di utilizzare saltuariamente l'immobile. Attualmente l'immobile è per lo più privo di arredi. Non è stato possibile visionare il sottotetto perchè non esiste scala o altro mezzo per accedervi, il [REDACTED] inoltre comunicato che un bancale di eternit ostruisce l'unica apertura del sottotetto. Come da Risposta dell'Agenzia delle Entrate di Saronno in data 13/12/22 non esistono contratti per l'immobile in oggetto.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Informazioni estratte da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Niccolò Tiecco in data 04/08/2022 ed allegata alla procedura in oggetto, integrate con le informazioni nell'atto di provenienza per gli esecutati, atto di vendita del 01/03/2002 per notaio Vittorio Quagliata rep. 82122/8148 ed infine anche dalle visure catastali estratte dalla scrivente.

Nell'atto d'acquisto degli immobili da parte dell'esecutata, atto di vendita del 01/03/2002 per notaio Vittorio Quagliata rep. 82122/8148 trascritto il 06/03/2002 a Milano 2 ai n.ri 28173/17273 si legge: "...omissis... Dichiarano e garantiscono i signori [REDACTED] come sopra rappresentata, che l'immobile come sopra venduto è di loro esclusiva proprietà nella loro piena disponibilità, franco e libero da pesi, oneri, diritti di terzi, imposte e tasse arretrate a qualsiasi titolo dovute e formalità ipotecarie comunque pregiudizievoli, fatta eccezione per l'ipoteca idcritta a Milano II^ in data 17/05/1999 ai numeri 46287/32202...omissis...". L'ipoteca risulta all'attualità annotata di cancellazione totale trascritta il 19/04/2002 ai numeri 8950/48847.

Nel fascicolo della procedura è presente perizia estimativa redatta da Arch. Roberto Galbiati il 18/11/2021 per la procedura fallimentare RGN 15/2020 del Tribunale di Milano avente per oggetto lo stesso immobile ma la quota immobiliare di [REDACTED]

Di seguito la scrivente per completezza documentale elenca le formalità pregiudizievoli citate nella perizia di cui sopra, non essendo però oggetto di incarico la quota di spettanza del signor Fortugno, la scrivente non è tenuta a verificare se i gravami siano ancora attivi:

- pignoramento, trascritto il 22/01/2020 a Milano 2 ai nn. 7020/4229, a favore di [REDACTED] s.r.l., contro [REDACTED] derivante da Trascrizione di verbale di pignoramento immobili,
- sentenza di fallimento, trascritta il 09/03/2020 a Milano 2 ai nn. 30780/18650, a favore di MASSA DEI CREDITORI FALLIMENTO [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Sentenza dichiarativa di Fallimento.

##### 4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

###### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 01/03/2002 a firma di Notaio Quagliato Vittorio ai nn. 82123 di repertorio, iscritta il 17/01/2022 a Milano 2 ai nn. 3601/613, a favore di Banca Popolare di Bergamo - Credito Varesino S.c.r.l. sede Bergamo, C.F. 00208220160, domicilio ipotecario eletto Maior Spv S.r.l. -

via V. Alfieri 1 - Conegliano, contro [REDACTED] proprietà per 1/2;  
[REDACTED] ([REDACTED]) proprietà per 1/2, derivante da contratto di mutuo.

Importo ipoteca: 123.000,00 €.

Importo capitale: 82.000,00 €.

Trattasi di ipoteca in rinnovazione della già trascritta il 06/03/2002 ai n.ri 28174/5967

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

pignoramento, stipulata il 12/07/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4434 di repertorio, trascritta il 08/08/2022 a Milano 2 ai nn. 119074/80545, a favore di Maior Spv s.r.l. sede Conegliano (MI) C.F. 04951650268, contro [REDACTED]), derivante da Verbale di pignoramento

#### 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 insolite alla data della perizia: € 0,00

Ulteriori avvertenze:

Durante il sopralluogo il Signor [REDACTED] ha dichiarato che non è stato nominato amministratore di condominio per la corte di cui fa parte l'immobile oggetto di procedura.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Informazioni estratte da "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Niccolò Tiecco in data 04/08/2022 ed allegata alla procedura in oggetto, integrate con le informazioni nell'atto di provenienza per gli esecutati, atto di vendita del 01/03/2002 per notaio Vittorio Quagliata rep. 82122/8148 ed infine anche dalle visure catastali estratte dalla scrivente.

Nella certificazione notarile si legge: "...omissis... L'immobile censito al foglio 2 particella 730 sub. 502 è stato soppresso e con variazione per bonifica catastale del 29/10/2012 ha generato l'immobile censito al foglio 6 particella 730 sub. 502; La particella 730 sub. 502 del foglio 2 è stata generata dalle originarie particelle 730 sub. 2, 1813 sub. 2 e 2041 sub. 2, sempre del foglio 2 ... omissis...".

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 01/03/2002), con atto stipulato il 01/03/2002 a firma di Notaio QUAGLIATA VITTORIO ai nn. 82122/8149 di repertorio, trascritto il 06/03/2002 a Milano 2 ai nn. 28173/17273

[REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 01/03/2002), con atto stipulato il 01/03/2002 a firma di Notaio QUAGLIATA VITTORIO ai nn. 82122/8149 di repertorio, trascritto il 06/03/2002 a Milano 2 ai nn. 28173/17273

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] nata a [REDACTED] il

26/06/1921 per la quota di 1/2 usufrutto, in forza di COMPRAVENDITA (dal 13/05/1999 fino al 04/04/2000), con atto stipulato il 13/05/1999 a firma di Notaio MICHELE CAPASSO ai nn. 97802 di repertorio, trascritto il 17/05/1999 a Milano 2 ai nn. 32202/46287.

L'usufrutto è in comunione legale ed in diritto di reciproco accrescimento con il coniug [REDACTED]

[REDACTED] nata a [REDACTED] per la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di COMPRAVENDITA (dal 13/05/1999 fino al 01/03/2002), con atto stipulato il 13/05/1999 a firma di Notaio MICHELE CAPASSO ai nn. 97802 di repertorio, trascritto il 17/05/1999 a Milano 2 ai nn. 32202/46287

[REDACTED] nato a [REDACTED] la quota di 1/2 nuda proprietà, in forza di COMPRAVENDITA (dal 13/05/1999 fino al 01/03/2002), con atto stipulato il 13/05/1999 a firma di Notaio MICHELE CAPASSO ai nn. 97802 di repertorio, trascritto il 17/05/1999 a Milano 2 ai nn. 32202/46287

[REDACTED] nato a [REDACTED] per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di COMPRAVENDITA (dal 13/05/1999 fino al 04/04/2000), con atto stipulato il 13/05/1999 a firma di Notaio MICHELE CAPASSO ai nn. 97802 di repertorio, trascritto il 17/05/1999 a Milano 2 ai nn. 32202/46287.

L'usufrutto è in comunione legale ed in diritto di reciproco accrescimento con la coniug [REDACTED]

[REDACTED] pertanto la sua quota è passata a [REDACTED]

[REDACTED] nata [REDACTED] il 26/06/1921 per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di COMPRAVENDITA (dal 04/04/2000 fino al 01/03/2002).

Accrescimento di quota di usufrutto a seguito della morte del coniug [REDACTED]

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nell'atto di provenienza per gli esecutati, atto di vendita del 01/03/2002 per notaio Vittorio Quagliata rep. 82122/8148 si legge: "...omissis... Ai sensi della vigente normativa, la parte venditrice dichiara, a norma degli articoli 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole delle conseguenze penali per le dichiarazioni false e reticenti, che le opere relative alla costruzione dell'immobile di cui fa parte la porzione compravenduta sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al 1° settembre 1967. La parte dichiara altresì: - che dalla data di ultimazione lavori sino ad oggi non sono state eseguite opere soggette a licenza edilizia, concessione, permesso di costruzione o dichiarazione di inizio attività; - che non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 28/02/1985 n. 47 ...omissis..."

Nel fascicolo della procedura è presente perizia estimativa redatta da Arch. Roberto Galbiati il 18/11/2021 per la procedura fallimentare RGN 15/2020 del Tribunale di Milano avente per oggetto lo stesso immobile ma la quota immobiliare di 1/2 di [REDACTED]

Allegata a tale perizia vi è una risposta, in data 17/11/2021, del comune di Origgio, alla richiesta di accesso agli atti, in cui si legge: "In riferimento alla richiesta in oggetto pervenuta al protocollo in data 16/11/2021 al n. 17083, inerente le pratiche edilizie riguardanti l'immobile sito in Vicolo Monti, 5 e distinto in mappa con il n. 730 sub. 502 (già 730 sub. 2, già 1813 sub. 2 e già 2041 sub. 2), si segnala che dalla ricerca negli atti comunali si è riscontrata esclusivamente un segnalazione di esecuzione di opere edilizie interne (ex art. 26/47) a nome di [REDACTED] - rubricata al n. OI 1/02 - protocollo n. 183 del 04/01/2002. Purtroppo tale pratica seppur rubricata non è materialmente presente in archivio."

La scrivente in data 12/12/22 ha richiesto conferma e verifica di quanto sopra, il comune ha fornito lo stesso riscontro in data 21/12/22.

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 6 del 29/03/2022 pubblicato sul BURL n. 20 del 18/05/2022, trattasi di "VARIANTE AL PIANO DI GOVERNO DEL TERRITORIO PER APPROVAZIONE E RECEPIMENTO ERIR", l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione ed in parte "edificio con caratteristiche fisico-morfologiche che connotano l'esistente - Cascina". Norme tecniche di attuazione ed indici: da art. 22 ad art. 28 e scheda 9 della Norme di Piano delle Regole

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento/sentenza di fallimento.

Il pignoramento non ha tenuto conto dell'aggiornamento degli identificativi catastali dell'unità immobiliare che è stata oggetto di una variazione eseguita dall' ufficio del catasto dell'Agenzia della Entrate come precisato nella "Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale, ai sensi della legge n. 302/1998" redatta dal notaio Niccolò Tiecco in data 04/08/2022 ed allegata alla procedura in oggetto,, dove si legge: "...omissis... L'immobile censito al **foglio 2 particella 730 sub. 502 è stato soppresso** e con variazione per bonifica catastale del 29/10/2012 **ha generato** l'immobile censito al **foglio 6 particella 730 sub. 502**; La particella 730 sub. 502 del foglio 2 è stata generata dalle originarie particelle 730 sub. 2, 1813 sub. 2 e 2041 sub. 2, sempre del foglio 2 ... omissis...".

Nell'atto di provenienza per gli esecutati, atto di vendita del 01/03/2002 per notaio Vittorio Quagliata rep. 82122/8148 si legge: "...omissis... Ai sensi della vigente normativa, la parte venditrice dichiara, a norma degli articoli 47 e 48 del D.P.R. 28 dicembre 2000 n. 445, consapevole della conseguenze penali per le dichiarazioni false e reticenti, che le opere relative alla costruzione dell'immobile di cui fa parte la porzione compravenduta sono state iniziate ed ultimate in data anteriore al 1° settembre 1967. La parte dichiara altresì: - che dalla data di ultimazione lavori sino ad oggi non sono state eseguite opere soggette a licenza edilizia, concessione, permesso di costruzione o dichiarazione di inizio attività; - che non sono stati emessi provvedimenti sanzionatori di cui all'art. 41 della legge 28/02/1985 n. 47 ...omissis..."

Nel fascicolo della procedura è presente perizia estimativa redatta da Arch. Roberto Galbiati il 18/11/2021 per la procedura fallimentare RGN 15/2020 del Tribunale di Milano avente per oggetto lo stesso immobile ma la quota immobiliare di 1/2 di [REDACTED]

Allegata a tale perizia vi è una risposta, in data 17/11/2021, del comune di Origgio, alla richiesta di accesso agli atti, in cui si legge: "In riferimento alla richiesta in oggetto pervenuta al protocollo in data 16/11/2021 al n. 17083, inerente le pratiche edilizie riguardanti l'immobile sito in Vicolo Monti, 5 e distinto in mappa con il n. 730 sub. 502 (già 730 sub. 2, già 1813 sub. 2 e già 2041 sub. 2), si segnala che dalla ricerca negli atti comunali si è riscontrata esclusivamente un segnalazione di esecuzione di opere edilizie interne (ex art. 26/47) a nome di [REDACTED] - rubricata al n. OI 1/02 - protocollo n. 183 del 04/01/2002. Purtroppo tale pratica seppur rubricata non è materialmente presente in archivio."

La scrivente in data 12/12/22 ha richiesto conferma e verifica di quanto sopra, il comune ha fornito lo stesso riscontro in data 21/12/22 pertanto l'unico stato legittimato è rappresentato dalla scheda planimetrica catastale.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

[REDACTED]

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni. Quanto realizzato non rispetta la normativa d'igiene manca infatti l'antibagno. Il manto di copertura è realizzato in amianto.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: C.I.L.A. per le opere interne eseguite in assenza di titoli

autorizzativi e nuova realizzazione di antibagno, opere edilizie di realizzazione di due tavolati ed una porta per creare antibagno a riduzione del soggiorno esistente e completamento impianti. Dopo fine lavori istruzione pratica edilizia per agibilità.

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

Costi di regolarizzazione:

- rilievo, pratica edilizia C.I.L.A., onorario professionista, diritti di segreteria, sanzione amministrativa, pratica agibilità ed Iva; opere edili di realizzazione antibagno; completamento impianto termico ed adeguamento impianto elettrico e gas; : €.8.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Costruzione ante 01/09/1967 e non sono state reperite pratiche edilizie successive relative all'immobile (ved. note in premessa). Come ultimo stato legittimato si rimanda alla scheda planimetrica catastale. Si segnala la presenza di amianto nella copertura con lastre tipo "eternit" per cui sarà necessario provvedere alla bonifica (ved. paragrafo 8.3).

## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni. La scala esterna disegnata nella scheda catastale per accedere al piano sottotetto non esiste.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione nuova scheda planimetrica catastale attraverso l'istruzione e registrazione di pratica Docfa dopo fine lavori pratica edilizia di cui al punto precedente.

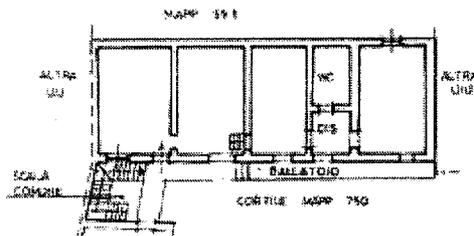
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

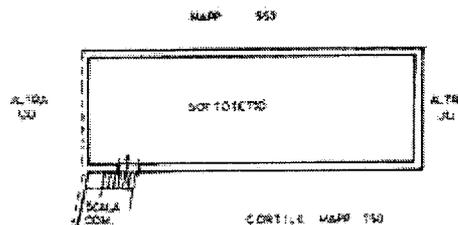
- rilievo, redazione nuova scheda catastale e pratica Docfa, onorario professionista, diritti catastali ed Iva : €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg.

Nella scheda catastale non sono riportate le altezze ne del piano primo ne del sottotetto. Quello delle altezze è un dato fondamentale per la determinazione della rendita soprattutto del sottotetto dove rientrano nel computo solo le superfici con altezza maggiore di 1,50 m.



Estratto scheda planimetrica - Piano primo



Estratto scheda planimetrica - Piano secondo

## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di eternit nella copertura del fabbricato e nel vano sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Smaltimento eternit e rifacimento copertura. In allegato alla presente preventivo fornito da G.I.V.G. s.r.l.. Si precisa che nel preventivo è previsto manto di copertura in "pannelli coibentati doppia lamiera", l'immobile però si trova in Centro Storico, zona urbanistica che impone limitazioni anche per materiali e finiture, pertanto il manto di copertura da utilizzare dovrà essere verificato e concordato con l'ufficio tecnico Comunale,

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

Costi di regolarizzazione:

- Preventivo ditta "ICS s.r.l." richiesto e fornito da G.I.V.G. s.r.l.: €.18.000,00

#### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**BENI IN ORIGGIO VIA MONTI 5**  
**APPARTAMENTO**  
**DI CUI AL PUNTO A**

appartamento a ORIGGIO Via Monti 5, della superficie commerciale di **128,21 mq**

Il programma non consente di meglio specificare le superfici ed i coefficienti di ragguaglio applicati, si rimanda pertanto alla tabella di cui al paragrafo 8.

Trattasi di appartamento al piano primo di edificio dalle caratteristiche di corte lombarda, con annesso sottotetto non agibile al piano secondo. L'appartamento ha accesso da un ballatoio collegato a cui si accede da una scala esterna in comune con altre unità. La corte di cui fa parte l'immobile è raggiungibile da Vicolo Monti quale vicolo di parentesi, in parte asfaltato in parte in ghiaietto, con accesso da Via Dante.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera e ballatoio oltre a sottotetto. Il ripostiglio è stato usato come camera ma essendo privo di finestre non è idoneo all'uso.

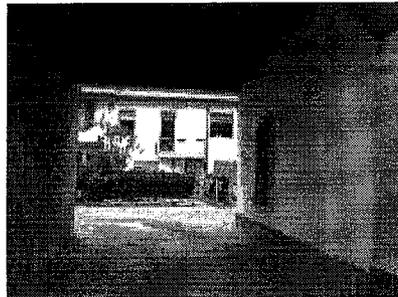
Il sottotetto è privo di scala od altro mezzo per raggiungerlo. L'accesso avviene da piccolo passaggio dall'esterno. Il sottotetto non ha caratteristiche di abitabilità.

Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 730 sub. 502 (catasto fabbricati), classe 03, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: **VICOLO MONTI N. 5 PIANO 1-2 ORIGGIO**, piano: 1-2, intestato a **[REDACTED]** di: Proprieta' per 1/2; **[REDACTED]** Diritto di: Proprieta' per 1/2  
Coerenze: da nord in senso orario: mappale 553, a.u.i., corte mappale 750 e scala comune, a.u.i.



*Vista aerea*



*Vista da Vicolo Monti ingresso a corte comune*



Vista da corte comune Fronte sud



Fronte sud e scala esterna comune



Cancello d'ingresso al piano primo

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	Al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	Al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	Al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 0,40 km	Al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--------------------------	-------------------------	---------------------

autostrada distante 4 km	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
aeroporto distante 32 km	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆
ferrovia distante 5 km	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	nella media	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al piano primo di edificio dalle caratteristiche di corte lombarda, con annesso sottotetto non agibile al piano secondo. L'appartamento ha accesso da un ballatoio collegato ad una scala esterna in comune con altre unità. La corte di cui fa parte l'immobile è raggiungibile da Vicolo Monti quale vicolo di parentesi, non asfaltato ma realizzato in ghiaietto, con accesso da Via Dante.

L'appartamento ha una superficie lorda di circa mq. 113,83 ed un'altezza interna di circa m. 3,10 ed è composto da soggiorno, cucina, disimpegno, bagno, ripostiglio, camera e ballatoio oltre a sottotetto. Attualmente il ripostiglio è stato usato come seconda camera ma essendo privo di finestre non si ritiene idoneo all'uso.

Il sottotetto ha una superficie lorda di circa mq. 113,83, è privo di scala od altro mezzo per accedervi, si può ritenere che il sottotetto non è agibile per le altezze ridotte visibili dall'esterno (altezza massima circa mt. 1,50).

Nell'appartamento non sono presenti porte interne, ci sono solo falsi telai.

Mancano la caldaia e il boiler per acqua calda sanitaria. Esiste predisposizione per il raffrescamento ma mancano split e pompa di calore. Il contatore elettrico è staccato dalla rete distributiva.

Delle Componenti Edilizie:

*cancello:* anta singola a battente realizzato in ferro verniciato. Trattasi cancelletto su ballatoio di scala comune

al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆☆

*infissi esterni:* doppia anta a battente realizzati in legno e vetro. Trattasi di serramenti in legno verniciati con porzioni di tinteggiatura in fase di distacco, necessitano di manutenzione

al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆☆

*manto di copertura:* realizzato in amianto. Necessita bonifica eternit. Nel sottogronda sono presenti perline in fase di distacco, necessita di manutenzione.

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

*pareti esterne:* costruite in intonaco al civile tinteggiato

al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆☆

*pavimentazione esterna:* realizzata in piastrelle ceramiche. Trattasi pavimentazione del ballatoio

al di sotto della media

★★★★★☆☆☆☆☆

*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

*plafoni:* realizzati in intonaco al civile tinteggiato

nella media

★★★★★☆☆☆☆☆

*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in metallo e legno , gli accessori presenti sono: chiusura blindata nella media ★★★★★★★★

*protezioni infissi esterni:* avvolgibili realizzate in P.V.C. di serie e conformate ★★★★★★★★

*rivestimento interno:* posto in bagno realizzato in piastrelle ceramiche. Manca rivestimento in cucina. nella media ★★★★★★★★

Degli Impianti:

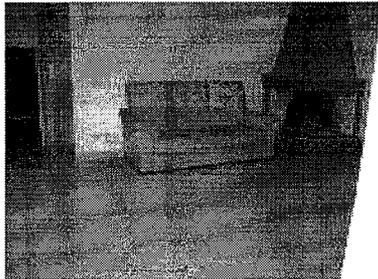
*elettrico:* sottotraccia conformità: non rilevabile. Il contatore elettrico è staccato dalla rete distributiva. di serie e della media ★★★★★★★★

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in bagno e cucina conformità: non rilevabile. Manca boiler per acqua calda sanitaria nella media ★★★★★★★★

*termico:* sottotraccia i diffusori sono in termosifoni in ghisa nell'appartamento e scaldasalviette in bagno conformità: non rilevabile. Mancano caldaia e boiler per acqua calda sanitaria, sono presenti gli allacci. I termosifoni sono in forme e colori differenti in ogni locale, andrebbe verificata l'idoneità. di serie e della media ★★★★★★★★

Delle Strutture:

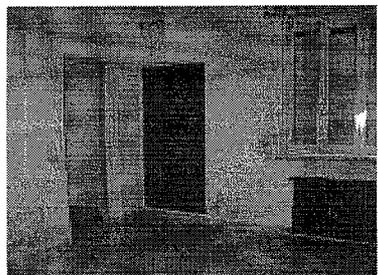
*scale esterne:* a rampe parallele costruite in pietra e muratura tinteggiate , il servoscala è assente. Trattasi di scale comuni, versano in condizioni di scarsa manutenzione, la vernice è in fase di distacco di serie e della media ★★★★★★★★



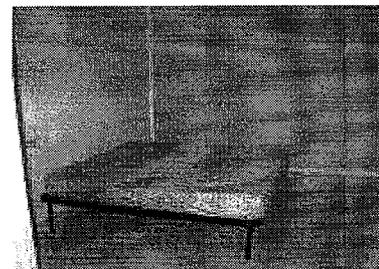
Soggiorno (P1)



Cucina (P1)



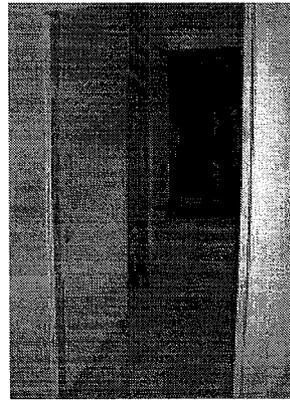
Camera (P1)



Ripostiglio (P1)



Bagno (P1)



Disimpegno (P1)

**CONSISTENZA:**

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Abitazione	113,83	x	100 %	=	113,83
Ballatoio	12,00	x	25 %	=	3,00
Sottotetto non agibile	113,83	x	10 %	=	11,38
<b>Totale:</b>	<b>239,66</b>				<b>128,21</b>

**VALUTAZIONE:****DEFINIZIONI:**

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

**INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:****GEOPOI - AGENZIA DELLE ENTRATE (21/12/2022)**

Valore minimo: 950,00

Valore massimo: 1.250,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "civili abitazioni" in stato conservativo "normale" nella zona centrale del Comune di Origgio. Si assume il valore minimo unitario pari a €/mq 950,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

**C.C.I.A.A. DI VARESE (21/12/2022)**

Valore minimo: 700,00

Valore massimo: 1.150,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento a "unità abitative abitabili in buono stato" nel Comune di Origgio. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 925,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

**BORSINO IMMOBILIARE (21/12/2022)**

Valore minimo: 834,00

Valore massimo: 1.022,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "abitazioni in stabili di 2^ fascia - appartamenti di qualità inferiore alla media di zona" nel Comune di Origgio. Si assume il valore medio unitario pari a €/mq 928,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

**MERCATO IMMOBILIARE (21/12/2022)**

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 2.200,00

Note: I valori di cui sopra sono espressi in €/mq e fanno riferimento ad "appartamenti" nel Comune di Origgio. I valori esposti non riportano differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore medio unitario decurtato del 50% pari a €/mq 850,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

**IMMOBILIARE.IT (21/12/2022)**

Valore minimo: 1.688,00

Valore massimo: 1.688,00

Note: Il valore di cui sopra è espresso in €/mq e fa riferimento ad "immobili residenziali" nel Comune di Origgio. Il valore esposto non riporta differenziazione nuovo/usato e neppure per zona di allocazione, pertanto si assume il valore decurtato del 50% pari a €/mq 844,00 in considerazione delle caratteristiche del bene.

**SVILUPPO VALUTAZIONE:**

Il valore medio di riferimento pari a circa €/mq. 900,00 circa è stato ricavato dalle rilevazioni di cui di seguito:

- quotazioni GEOPOI €/mq. 950,00;
- quotazioni CCIAA €/mq. 925,00;
- quotazioni BORSINO IMMOBILIARE €/mq. 928,00;
- quotazioni MERCATO IMMOBILIARE €/mq. 850,00;
- quotazioni IMMOBILIARE.IT €/mq. 844,00.

**CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:**

Valore superficie principale: 128,21 x 900,00 = **115.391,70**

**DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:**

descrizione	importo
Coefficiente zonale	1.153,92
Coefficiente costruttivo	-2.307,83
Coefficiente tecnologico	-2.307,83
Coefficiente funzionale	1.153,92
Coefficiente urbanistico	-1.153,92
Coefficiente architettonico	-1.153,92
Coefficiente manutenzione	-5.769,59

**RIEPILOGO VALORI CORPO:**

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 105.006,45**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 52.503,22**

**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	128,21	0,00	105.006,45	52.503,22
				<b>105.006,45 €</b>	<b>52.503,22 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 26.600,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.903,22**

**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: **€. 25.903,22**

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: **€. 25.903,22**

data 23/12/2022

il tecnico incaricato  
SILVIA CELESTINA DE RISI