



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

293/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA DI RISPARMIO DI ASTI S.P.A. SIGLABILE: "BANCA C.R.ASTI S.P.A.", OPPURE
"BANCA DI ASTI"

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

GIVG Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 15/02/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Carlo Cassol

CF:CSSCRL65M31C004F

con studio in FAGNANO OLONA (VA) VIA R. SANZIO 11

telefono: 0331774935

email: geomwalter@email.it

PEC: carlo.cassol@geopec.it

tecnico incaricato: Carlo Cassol

Pagina 1 di 16



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
293/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASSANO MAGNAGO via De Gasperi 31, quartiere San Giulio, della superficie commerciale di 150,77 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Appartamento su due livelli al terzo e quarto piano con annessa cantina al piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, soggiorno, bagno e camera al terzo piano e due camere con bagno e terrazzo al quarto piano collegato da scala a chiocciola interna. La cantina al piano seminterrato è suddivisa da pareti in rete metallica a giorno. L'intero stabile è in fase di ristrutturazione per la realizzazione del cappotto esterno a seguito di CILAS superbonus, l'unità immobiliare è in mediocre stato manutentivo e conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di 286. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 760 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: via De Gasperi n. 31, piano: S1-3-4, intestato a [REDACTED] derivante da Inserimento dati di superficie del 09/11/2015
Coerenze: terzo piano: prospetti su enti comuni, altre unità immobiliari; vano scala e ascensore comuni. Quarto piano: muro, prospetti su enti comuni; altre unità immobiliari

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

B box singolo a CASSANO MAGNAGO via De Gasperi 31, quartiere San Giulio, della superficie commerciale di 13,50 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]. Box auto in corpo staccato nel cortile avente dimensioni interne di mt. 2,53 x 4,90 e altezza mt. 2,50 circa con pavimento in cemento liscio, porta basculante in lamiera, stato manutentivo e conservativo mediocre

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 8944 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: via De Gasperi n. 31, piano: T, intestato a [REDACTED] derivante da inserimento dati di superficie del 09/11/2015
Coerenze: muro, enti comuni, altre unità immobiliari

L'intero edificio sviluppa 1 piano, . Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	164,27 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.435,40
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.435,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.400,00
Data della valutazione:	15/02/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da cooperativa sociale con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 10/07/2019, con scadenza il 14/07/2027, registrato il 05/07/2023 a Varese ai nn. 23070512304159130 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.

Alla data del sopralluogo l'alloggio risultava occupato da persone assistite dalla [REDACTED] che utilizza l'immobile come da contratto di locazione.

Il contratto originariamente è stato stipulato tra [REDACTED] (precedente proprietaria dell'immobile) e la società cooperativa sociale [REDACTED] con sede in Induno Olona in data 10/07/2019 presso l'ufficio di VArese al n. 4897/2019 serie 3T (formula del 4+4) con la clausola che se al termine dei primi 4 anni non interviene disdetta con lettera raccomandata il contratto si intende automaticamente rinnovato per i successivi 4 anni. La [REDACTED] in prossimità della prima scadenza del 14/07/2023 ha provveduto alla registrazione per i successivi 4 anni. Prima della scadenza del 14/07/2023 la proprietà da [REDACTED] è passata all'attuale debitrice, nel rinnovo non è stato aggiornato il locatore. Sul punto sentito il Giudice si ritiene che comunque il contratto è opponibile alla procedura pertanto da ritene valido a tutti gli effetti. Gli occupanti presenti nell'immobile sono persone assistite dalla cooperativa sociale.

Eseguita la verifica sull'eventuale esistenza di canone vile per la locazione si osserva che per abitazioni civili in normale stato di conservazione il valore mensile del canone, secondo le tabelle OMI, si aggira tra i €/mq/mese 3,3 a €/mq/mese di 4,9. Considerando un giusto prezzo il valore pari a €/mq/mese di 4,10 x la superficie commerciale di mq 150,77 x 12 mesi si ottiene il valore del canone a giusto prezzo pari a: € 7.417,89. Aggiungendo il valore per il box (sempre con parametri OMI) pari a €/mq/mese 4,0 x mq 13,50 x 12 mesi si ottiene un canone annuo di € 648, sommato al precedente porta a € 8.065,89 il valore del giusto prezzo del canone di locazione annuo. Il valore dichiarato per il canone annuo di € 7.200 NON è da considerare canone vile in quanto NON è inferiore di oltre 1/3 del giusto prezzo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Sezione compilata sulla base delle certificazione notarile allegata al fascicolo integrata dai controlli eseguiti dal sottoscritto

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

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievole: *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 20/01/2020 a firma di notaio Carmelo Candore ai nn. 61674/52127 di repertorio, iscritta il 28/01/2020 a Milano II ai nn. 10178/1604, a favore di Biverbanca spa sede in Biella, contro [REDACTED] derivante da concessione a garanzia dimutuo fondiario.

Importo ipoteca: 290000.

Importo capitale: 145000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. *Pignoramenti e seienze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 09/08/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5191 di repertorio, trascritta il 25/09/2023 a Milano II ai nn. 125990/88046, a favore di Cassa di risparmio di Asti spa con sede ad Asti, contro [REDACTED] derivante da verbale 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:	€. 5.500,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.370,95
Millesimi condominiali:	121

Ulteriori avvertenze:

Si riporta la risposta ricevuta dall'amministratore pro tempore del condominio in ordine alla posizione della debitrice ed alle ulteriori informazioni inerenti il bene oggetto della presente relazione.

" Buongiorno,

le proprietà della signora [REDACTED] complessivamente millesimidi proprietà 121, ascensore 248, riscaldamento 123.

Le spese riscaldamento vengono interamente ripartite per millesimi riscaldamento, perché non è stato possibile procedere con la contabilizzazione (impianti a pavimento di vecchia generazione).

L'acqua viene divisa per persone.

Le spese ordinarie preventivate per il 2023 sono di € 5454, mentre il debito precedente ammonta ad € 7370,95 (€ 12956, dedotti € 5585,05 incassati dall'attuale conduttore a seguito del pignoramento del canone di locazione). Il condominio sta procedendo con altra azione legale per il recupero delle spese residue.

A breve convocherò assemblea per preventivare le spese ordinarie relative al 2024, che presumo saranno di importo simile a quelle del 2023.

Per quanto attiene le spese straordinarie:

Bonus 110%: è stato realizzato il cappotto (no serramenti, né centrale termica). Con l'occasione



sono state rimosse le tubazioni gas cucina dei singoli appartamenti, per cui bolier per acqua calda e fornelli sono elettrici.

I condomini si sono accollati le quote della [REDACTED] cui non vi sono debiti a carico della proprietà [REDACTED]

Per quanto riguarda i lavori di ristrutturazione parti comuni, le rate preventivate ad oggi per gli anni 2023/2024 ammontano ad € 14.160.

Purtroppo la [REDACTED] ha deciso di non rifare il balcone per cui sarà responsabile degli eventuali danni che le infiltrazioni causeranno alle parti comuni o private di altri condomini.

La signora dovrà anche saldare la rata straordinaria di € 774 sc. 30/6/2024 per la sanatoria parti comuni.

Il condominio non è soggetto a CPI

Ci sono due condomini morosi: uno per cui è stato nominato il Curatore dell'eredità giacente, un secondo di recente deceduto per cui il tutore ha richiesto anche in questo caso la nomina del Curatore dell'eredità giacente"

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sezione compilata sulla base delle certificazione notarile allegata al fascicolo integrata dai controlli eseguiti dal sottoscritto

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/01/2020), con atto stipulato il 20/01/2020 a firma di notaio Carmelo Candore ai nn. 61673/52126 di repertorio, trascritto il 28/01/2020 a Milano II ai nn. 10172/6126

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno in proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 19/04/1974 fino al 22/03/2005), con atto stipulato il 19/04/1974 a firma di notaio Palavera Gianfranco ai nn. 16373 di repertorio, trascritto il 16/05/1974 a Milano II ai nn. 24960/21559

[REDACTED] per la quota di 1/1 proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 22/03/2005 fino al 29/01/2019), con atto stipulato il 22/03/2005 a firma di notaio Patrizia Carrara ai nn. 13767/5223 di repertorio, trascritto il 29/03/2005 a Milano II ai nn. 43351/22360

[REDACTED] per la quota di 1/1 proprietà, in forza di decreto trasferimento (dal 29/01/2019 fino al 20/01/2020), con atto stipulato il 29/01/2019 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 9135 di repertorio, trascritto il 15/03/2019 a Milano II ai nn. 32496/21325

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il condominio è stato edificato con PE 316/1967, nel corso degli anni sono stati eseguiti interventi di manutenzione straordinaria, nel 2022 con variante del 2023 è stata presentata CILAS superbonus per l'efficientamento energetico mediante la realizzazione del cappotto esterno, in fase di attuazione nel corso del sopralluogo. Il bene di cui alla presente è stato oggetto di pratica di sanatoria SCIA 83/2019 con ripristino delle dimensioni originarie del bagno al quarto piano (sottotetto).



7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza edilizia N. **PE 316/1967**, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di palazzina a tre blocchi, presentata il 11/11/1967 con il n. 12395 di protocollo, rilasciata il 09/01/1968 con il n. 316/1967 di protocollo, agibilità del 04/02/1969 con il n. 316/1967 di protocollo

Autorizzazione edilizia N. **AUT 267/1995**, intestata a [REDACTED] per lavori di allaccio alla fognatura, presentata il 23/06/1994 con il n. 13982 di protocollo, rilasciata il 08/11/1996 con il n. 16903 di protocollo

Comunicazione edilizia libera N. **PE 33/2011**, intestata a [REDACTED] amministratore, per lavori di sostituzione manto di copertura, presentata il 09/02/2011 con il n. 2525 di protocollo, rilasciata il 17/02/2011 con il n. 3188 di protocollo

Comunicazione di Edilizia Libera N. **PE 412/2014**, intestata a [REDACTED] amministratore, per lavori di sostituzione serramenti e porte interne, presentata il 23/12/2014 con il n. 24428 di protocollo

Segnalazione Certificata di inizio attività N. **PE 83/2019**, intestata a [REDACTED] proprietaria appartamento, per lavori di ripristino bagno del 4° piano, sostituzione serramenti e sanitari, presentata il 20/03/2019 con il n. 7113 di protocollo

CILA Superbonus N. **PE 627/2022** e successive varianti, intestata a [REDACTED] amministratore, per lavori di Superbonus efficientamento energetico, presentata il 24/11/2022 con il n. 36071 di protocollo.

Con variante del 02/11/2023 prot 34242 è stata presentata CILA superbonus in variante con cui si comunica che l'intervento riguarderà esclusivamente la realizzazione di cappotto esterno assicurando comunque il miglioramento di due classi energetiche e nel contempo è stato sostituito il tecnico incaricato

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 2/2017 BURL 18/2017, l'immobile ricade in zona TUC Tessuto Urbano Consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Titolo II NTA vigenti art 5 e seguenti

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**Conformità edilizia**

Sul punto non è possibile riferire in modo puntuale in quanto sono in corso lavori esterni legati al superbonus con presenza di teli e ponteggi su tutte le facciate che non hanno permesso di rilevare in modo dettagliato la situazione del perimetro esterno dell'unità ed anche dei balconi del terzo piano resi inaccessibili nel corso dei lavori per ragioni di sicurezza per il pericolo di caduta di materiali dall'alto.

In particolare si è potuto constatare per l'appartamento:

- nel locale cucina da tavola in variante della PE 316/1967 del 28/11/1968 era prevista una lieve rientranza che nello stato autorizzato riportato anche sulla SCIA 83/2019 non viene evidenziato dandolo come regolare ma senza un titolo edilizio ufficiale. Tale differenza costituisce aumento della superficie lorda di pavimento che dovrebbe essere regolarizzato/dichiarato anche se rientrante nelle tolleranze del 2% ai sensi dell' art 34 bis comma 3 del DPR 380/01. La citata SCIA 83/2019 è stata utilizzata per la sanatoria del solo tavolato nel bagno del quarto piano (sottotetto). Si precisa inoltre che la distribuzione interna rilevata corrisponde a quanto indicato con la SCIA 83/2019.



Per la cantina si rileva:

- con l'accesso agli atti al Comune di Cassano Magnago non è stato fornito il piano seminterrato aggiornato, ovvero con la PE 316/1967 è presente una scansione della tavola generale delle piante (con distribuzione della scala, del locale caldaia e delle cantine differente da quanto in luogo), che riporta la dizione a matita "annullata". Sicuramente in fase successiva è stata presentata una variante datata 28/11/1968 (di cui è stata ricevuta la scansione dei singoli piani) con vano scala posizionato correttamente ma non è presente il piano seminterrato che resta da verificare.

Si precisa che per l'esecuzione dei lavori per la realizzazione del cappotto esterno ai fini del superbonus (CILAS 627/2022 e variante del 2023) non è possibile attestare la conformità in quanto in fase di esecuzione.

Conformità catastale:

La planimetria deve essere aggiornata per lievi inesattezze grafiche interne dei locali ed anche in relazione a quanto indicato con la conformità edilizia per il lieve ampliamento nella zona cucina. Si consiglia di eseguire l'aggiornamento catastale al termine dei lavori del superbonus così da adeguare anche l'esatto spessore del perimetro esterno in relazione al nuovo cappotto in fase di realizzazione.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Indeterminabili fino alla fine dei lavori per verificarne la conformità a quanto dichiarato nella CLAS superbonus che per la verifica di eventuale ampliamento di SIp rispetto alla PE 316/1967 da dichiarare anche se rientrante nelle tolleranze previste per legge (normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi inesattezze grafiche interne dei locali e del perimetro esterno nella cucina, oltre a nuovo spessore della muratura esterna per l'esecuzione del cappotto da eseguire al termine dei lavori del superbonus

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Doc.Fa, variazione per esatta rappresentazione grafica o ampliamento della slp

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

Costi di regolarizzazione:

- Doc.Fa oneri professionali e diritti: €.850,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: fine lavori superbonus

Questa situazione è riferita solamente a Corpo A: mappale 760 sub 11 (abitazione e cantina)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA DE GASPERI 31, QUARTIERE SAN GIULIO

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A



appartamento a CASSANO MAGNAGO via De Gasperi 31, quartiere San Giulio, della superficie commerciale di **150,77** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento su due livelli al terzo e quarto piano con annessa cantina al piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, soggiorno, bagno e camera al terzo piano e due camere con bagno e terrazzo al quarto piano collegato da scala a chiocciola interna. La cantina al piano seminterrato è suddivisa da pareti in rete metallica a giorno. L'intero stabile è in fase di ristrutturazione per la realizzazione del cappotto esterno a seguito di CILAS superbonus, l'unità immobiliare è in mediocre stato manutentivo e conservativo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3-4, ha un'altezza interna di 286. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 760 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 677,85 Euro, indirizzo catastale: via De Gasperi n. 31, piano: S1-3-4, intestato a [REDACTED] derivante da Inserimento dati di superficie del 09/11/2015

Coerenze: terzo piano: prospetti su enti comuni; altre unità immobiliari; vano scala e ascensore comuni. Quarto piano: muro, prospetti su enti comuni; altre unità immobiliari

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

4.5/5.0 ★★★★★★☆☆

impianti tecnici:

4.5/5.0 ★★★★★★☆☆

stato di manutenzione generale:

4.5/5.0 ★★★★★★☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento uso abitativo su due livelli (terzo e quarto piano) con annessa cantina al piano seminterrato. L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, soggiorno, bagno e camera al terzo piano e due camere con bagno e terrazzo al quarto piano collegato da scala a chiocciola interna. La cantina al piano seminterrato è suddivisa da pareti in rete metallica a giorno. L'intero stabile è in fase di ristrutturazione per la realizzazione del cappotto esterno a seguito di CILAS superbonus,

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il condominio è posto nella periferia del Comune di Cassano Magnago su strada ad alto traffico che collega Cassano con Cairate, in zona a carattere prevalentemente residenziale ed edifici commerciali.

Il bene oggetto della presente è inserito in condominio suddiviso in 14 unità abitative realizzato alla fine degli anni '60. Viabilità sostenuta con carenza dei parcheggi fronte strada, si devono utilizzare le strade laterali per trovare parcheggi.

DESCRIZIONE DEL COMPLESSO IMMOBILIARE

Il fabbricato è composto da quattro piani fuori terra e un piano seminterrato. Sulle finiture esterne non è possibile riferire in quanto è in corso un intervento legato al superbonus con presenza di ponteggi e teli. Si rimanda alla comunicazione fatta dall'amministratrice condominiale circa gli interventi previsti e in particolare che per quanto riguarda l'unità in esame in cui non verranno rifatte le pavimentazioni dei balconi con il rischio e la responsabilità per eventuali danni futuri alle parti comuni. Rispetto alla prima impostazione del superbonus i serramenti esterni non saranno sostituiti, attualmente sono in monoblocco di metallo con vetro singolo, obsoleti in scarso stato manutentivo e con vistose problematiche di ponti termici che si spera siano risolti con l'intervento di cappotto del



superbonus. Nello specifico il fabbricato si articola in tre corpi di fabbrica adiacenti tra loro, con vano scala e ascensore comuni per il collegamento in verticale. Ha caratteristiche tipologiche dell'epoca di realizzo con struttura portante in cemento armato, murature perimetrali di tamponamento a camera d'aria e solai di interpiano in latero-cemento.

Negli anni sono stati eseguiti interventi di carattere manutentivo, con rifacimento del manto di copertura ed anche l'adeguamento dell'impianto centralizzato.

Come detto l'impianto di riscaldamento è centralizzato dotato di centrale termica a gas metano con sistema di riscaldamento a soffitto, con colonne montanti di distribuzione privi di contabilizzazione. Come comunicato dall'amministratrice con gli interventi del superbonus saranno disattivati il boiler per l'acqua calda e i fornelli dal gas per essere sostituiti con impianti funzionanti ad energia elettrica (boiler e fornelli) a carico dei singoli proprietari.

CARATTERISTICHE INTERNE DEL BENE

Si accede all'appartamento dal vano scala tramite porta in legno (NON blindata) entrando in breve ingresso corridoio aperto di mq 6,80 circa per accedere a:

- direttamente (privo di porte) al soggiorno di mq 35,00 circa con aeroilluminazione naturale verso lato strada su porta balcone da cm 220x255H e balcone in carente stato manutentivo di mq 5,50 circa;
- cucina di mq 10,20 circa con aeroilluminazione naturale diretta tramite la portabalcone da cm 140x255H per accedere al piccolo balcone lato nord di mq 2,40;
- piccolo rispostiglio cieco di mq 1,40;
- disimpegno zona notte di mq 3,00.

Dal disimpegno notte si accede poi ad una camera di mq 14,05 circa e un bagno di mq 5,10 circa entrambi con aeroilluminazione naturale diretta tramite finestre. Il bagno è stato rifatto in epoca recente (anno 2019) è dotato di doccia, lavello, wc, bidet e attacco lavatrice con rivestimento sulle pareti.

In soggiorno è presente una scala a chiocciola con telio in ferro e gradini in legno del diametro di cm 160 per accedere ai locali del piano quarto (sottotetto) che risulta così distribuito:

zona disimpegno e scala di mq 8,30 che disimpegna un bagno di mq 7,00 e due camere di mq 12,80 e 16,00 con aeroilluminazione naturale diretta. Il bagno è stato rifatto in epoca recente (anno 2019) è dotato di lavabo, wc e doccia con rivestimento alle pareti. Dalla camera di mq 16,00 si esce su terrazzo di mq 6,50 circa in pessimo stato manutentivo con rivestimento intonaco muri che si stacca (non è possibile sapere se rientra tra i lavori del superbonus) e pavimento in guaina non idonea al calpestio continuo.

Tutti i locali hanno finiture alla civile con pareti tinteggiate, porte interne in legno alcune sostituite in epoca più recente rispetto alla costruzione del fabbricato, pavimento continuo in seminato di graniglia dell'epoca della costruzione fatti salvi i locali che hanno avuto nel corso del tempo un intervento manutentivo (due bagni nel 2019 e la cucina). L'attuale stato mediocre dei balconi del terzo piano hanno pavimento in gres rosso, è auspicabile e probabilmente necessario il loro rifacimento.

Le altezze interne dei locali sono cm 288 tutto il piano terzo, cm 286 il quarto piano con porzione spiovente nel bagno con una parete ad altezza di cm 240 in corrispondenza del tavolato ripristinato nella posizione come da progetto approvato del 1967.

Si sottolinea che le misure e la valutazione delle superfici commerciali (al lordo delle murature perimetrali esterne) è stata eseguita prima dell'applicazione del cappotto in quanto durante la fase del sopralluogo non era ancora ultimata la sua realizzazione e non è presente una tavola di progetto specifica con le nuove misure del fabbricato al termine dei lavori.

Della cantina

Al bene compete poi uno spazio cantina nel seminterrato della superficie di mq 7,40 avente altezza di cm 245 con finestrella verso il cortile lato nord, con pareti a giorno costituite da rete metallica, pavimento e soffitto in cemento al rustico.

Dotazione impianti



Si è già detto che l'impianto di riscaldamento è centralizzato privo di contabilizzatori e la spesa è ancora ripartita per millesimi come da tabella indicata dall'amministratrice, la produzione dell'acqua calda ad uso sanitario e l'uso dei fornelli dovrà essere convertito in energia elettrica in luogo del precedente a gas. Non sono presenti elementi riscaldanti a vista in quanto, come da relazione del progettista per il superbonus, il riscaldamento avviene con sistema posto nel solaio.

PATOLOGIE EDILIZIE E STATO MANUTENTIVO DEL BENE.

Il bene al suo interno è in mediocre stato qualitativo, conservativo e manutentivo, le principali patologie edilizie riscontrate sono legati a scarso isolamento dei serramenti con formazione di muffe lungo il perimetro delle aperture, da verificare se con l'attuazione degli interventi previsti dal superbonus tali patologie saranno risolte o accentuate senza la sostituzione dei serramenti. Altre patologie edilizie riscontrate sono presenti nei pavimenti originari dell'epoca di costruzione e non giudicabile lo stato dei balconi e terrazzi anche per la presenza di macerie dei lavori in corso.

COEFFICIENTI DI OMOGENEIZZAZIONE UTILIZZATI AI FINI DELLA DETERMINAZIONE DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE COMPLESSIVA.

Al fine di omogeneizzare la superficie commerciale, sono stati ponderati i seguenti coefficienti che hanno permesso di uniformare la superficie al parametro base del valore di mercato. Nel calcolo della superficie non si è tenuto conto dell'aumento dello spessore dei muri perimetrali per l'applicazione del cappotto in quanto non ancora terminato, ovvero in fase di esecuzione e non permetteva il calcolo preciso. E' probabile che la slp dell'unità andrà ad aumentare, così come potranno diminuire le superfici dei balconi e terrazzo in funzione degli spessori di cappotto che saranno applicati.

Il piano quarto ha destinazione regolare abitativa e pertanto sarà valutato e trattato come i locali con funzione principale.

L'estensione della superficie commerciale è stata calcolata considerando:

- al lordo dei tavolati, divisori interni e dei muri perimetrali fino allo spessore massimo di cm 50;
- a metà dei muri di separazione tra le diverse unità immobiliari fino a un massimo di 25 cm;
- al lordo per i muri di separazione verso enti o spazi comuni coperti o chiusi.

I coefficienti di omogeneizzazione utilizzati sono:

- locali di abitazione aventi funzione principale, coefficiente 100%;
- balconi e terrazzi fino a 25 mq di superficie utile, coefficiente 30%
- accessori non comunicanti direttamente (cantina), coefficiente 25%

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
slp piano terzo (rilevata prima della realizzazione del cappotto)	89,10	x	100 %	=	89,10
slp piano quarto (rilevata prima della realizzazione del cappotto)	55,50	x	100 %	=	55,50
Balcone nord	2,40	x	30 %	=	0,72
balcone sud	5,50	x	30 %	=	1,65
terrazzo quarto piano	6,50	x	30 %	=	1,95
cantina al seminterrato	7,40	x	25 %	=	1,85



Totale:	166,40	150,77
----------------	---------------	---------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/11/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 623/2010

Descrizione: APPARTAMENTO ad uso abitativo composto da ingresso, ripostiglio, bagno, soggiorno e cucina al piano terzo; due camere e un bagno al piano quarto, oltre a locale cantina ed oltre a BOX ESTERNO esterno in cortile condominiale posto al piano terreno. Libero da persone, nel pieno possesso del Custode Giudiziario, 1

Indirizzo: Via Alcide De Gasperi, 3121012 Cassano Magnago, VA

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 56.000,00 pari a 373,33 Euro/mq

Valore Ctu: 146.871,52 pari a: 979,14 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 28.000,00 pari a: 186,67 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 16

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 20/11/2018

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 138/2008

Descrizione: Casa di civile abitazione composta al piano terra da un locale con angolo cottura e servizio igienico, al piano primo da un locale e servizio igienico, al piano secondo da un locale sgombero e servizio igienico, con scala interna di collegamento che dal piano terreno porta al piano secondo oltre area pertinenziale circostante., 1

Indirizzo: Via Baracca, 1021012 Cassano Magnago, VA

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 116.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 44.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 225.00 m

Numero Tentativi: 14

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI agenzia delle entrate (12/02/2024)



Domanda: abitazioni civili
 Offerta: abitazioni civili in normale stato conservativo
 Valore minimo: 1.050,00
 Valore massimo: 1.450,00
 OMI agenzia delle entrate (12/02/2024)
 Domanda: abitazioni civili
 Offerta: abitazioni civili in ottimo stato conservativo
 Valore minimo: 1.800,00
 Valore massimo: 2.450,00
 CCIAA Camera di Commercio di Varese (12/02/2024)
 Domanda: abitazioni civili
 Offerta: abitazioni ristrutturate
 Valore minimo: 1.400,00
 Valore massimo: 1.800,00
 CCIAA Camera di Commercio di Varese (12/02/2024)
 Domanda: abitazioni civili
 Offerta: abitazioni in buono stato
 Valore minimo: 700,00
 Valore massimo: 1.150,00
 Borsino immobiliare (12/02/2024)
 Domanda: abitazioni civili
 Offerta: Abitazioni in stabili di seconda fascia
 Valore minimo: 1.092,00
 Valore massimo: 1.335,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche simili e vengono poi applicati i coefficienti, opportunamente ponderati, in base alla tipologia dell'edificio, la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare. Il mercato riferisce una serie di valori dai borsini ufficiali oltre a libere trattative e precedenti vendite giudiziarie anche riferite al medesimo bene qui valutato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,77 x 1.200,00 = **180.924,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 180.924,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 180.924,00

BENI IN CASSANO MAGNAGO VIA DE GASPERI 31, QUARTIERE SAN GIULIO



BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CASSANO MAGNAGO via De Gasperi 31, quartiere San Giulio, della superficie commerciale di **13,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Box auto in corpo staccato nel cortile avente dimensioni interne di mt. 2,53 x 4,90 e altezza mt. 2,50 circa con pavimento in cemento liscio, porta basculante in lamiera, stato manutentivo e conservativo mediocre

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 250. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 8944 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 12 mq, rendita 19,83 Euro, indirizzo catastale: via De Gasperi n. 31, piano: T, intestato a [REDACTED], derivante da inserimento dati di superficie del 09/11/2015
 Coerenze: muro, enti comuni, altre unità immobiliari

L'intero edificio sviluppa 1 piani, . Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box auto in corpo staccato nel cortile avente dimensioni interne di mt. 2,53 x 4,90 e altezza mt. 2,50 circa con pavimento in cemento liscio, porta basculante in lamiera, stato manutentivo e conservativo mediocre. Il box è in corpo accessorio staccato dal fabbricato principale raggiungibile dal corsello scoperto a raso con accesso carraio dalla via De Gasperi

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
slp box auto	13,50	x	100 %	=	13,50
Totale:	13,50				13,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI (12/02/2024)

Domanda: box auto

Offerta: box auto



Valore minimo: 8.640,00

Valore massimo: 9.855,00

Note: Il listino fornisce i valori al mq che per una superficie commerciale paria mq 13,50 porta ai valori indicati in tabella borsino immobiliare (12/02/2024)

Domanda: box auto

Offerta: box auto

Valore minimo: 9.598,00

Valore massimo: 11.110,00

Note: Il listino fornisce i valori al mq che per una superficie commerciale paria mq 13,50 porta ai valori indicati in tabella CCIAA di Varese (12/02/2024)

Domanda: box auto

Offerta: box auto

Valore minimo: 9.000,00

Valore massimo: 14.000,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di box auto posto in fabbricato accessorio staccato dal principale si ritiene maggiormente rispondente il criterio di stima a corpo, individuando quale criterio di valutazione il numero di veicoli ospitabili all'interno del bene stimato. Visti i principali listini ed in considerazione della difficoltà di parcheggio su strada, si ritiene equo assegnare al bene il valore assegnato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 10.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 10.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è del tipo a corpo e comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche similari, vengono poi applicati i coefficienti, opportunamente ponderati, in base alla tipologia dell'edificio, la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati al fine di uniformare il valore trovato con valore base del bene da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Cassano Magnago, osservatori del mercato immobiliare OMI, CCIAA di Varese, siti internet specializzati, ed inoltre: siti internet specializzati

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	150,77	0,00	180.924,00	180.924,00
B	box singolo	13,50	0,00	10.000,00	10.000,00
				190.924,00 €	190.924,00 €

ULTERIORI DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione	importo
mancanza di garanzia per eventuali vizi nella realizzazione dei lavori in corso e verifica della conformità della SIp con la PE 316/67	-10% -19.092,40
	19.092,40 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il bene qui esaminato è venduto per l'intero e pertanto non necessita di riferire sul punto

Riduzione del 5% per lo stato di occupazione:	€. 9.546,20
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 850,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 161.435,40

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:	€. 161.435,40
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



Riduzione per arrotondamento: €. 35,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 161.400,00

data 15/02/2024

il tecnico incaricato
Carlo Cassol

