



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2020

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LUGI VISMARA

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CUSTODE:

GIVG Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

DOTT.SSA GEOM. ROSSANA CAGGIANO

CF:CGGRSN60B57L6820

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA F.LLI D'ITALIA 7

telefono: 0331621204

fax: 0331321012

email: dott.rcaggiano@studioalberti.eu

PEC: rossana.caggiano@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2020

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SUMIRAGO Via Magenta 21, frazione Caidate, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento di cui al Corpo A accede da ingresso a piano terra che a mezzo vano scala interno conduce a piano primo costituito da: disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera letto, tre balconi.

Il portoncino d'ingresso risulta in legno tamburato color marrone. I pavimenti sono in monocottura di ceramica, così come parziale rivestimento di bagno e della cucina. Le pareti risultano tinteggiate con sottostante intonaco civile. Le porte interne sono in legno con specchiature a vetro ed apertura a ventola. I serramenti esterni sono in legno a vetro semplice protetti da avvolgibili in pvc. I balconi sono pavimentati in grès ed hanno ringhiera in ferro.

L'alloggio è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale ubicata in cucina alimentata a gas-metano che si irradia nei singoli ambienti a mezzo elementi radianti in ghisa color panna. Gli elementi idro-sanitari nel bagno sono doccia con box-doccia, vaso, bidet e lavabo in vetrochina bianca di tipo standard con miscelatori cromati. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Nel corso delle operazioni peritali l'esperto non ha potuto acquisire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi della L.n. 46/90 e s.m.i (D.M. n. 37/2008) e, conseguentemente, l'eventuale aggiudicatario dovrà far effettuare verifica idonea da tecnico impiantista all'uopo incaricato così da acquisire i relativi certificati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di mt. 2,80/3,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 77 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, scheda 9.12.91 n. 95 , categoria A/4, classe 3, consistenza 111 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Sumirago - Via Magenta n. 21, piano: 1 (N.B. scheda planimetrica catastale P.T.-1), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: desunti dall'atto notarile di provenienza in capo alla dante causa dell'esecutato: a nord: mappale 77 sub. 20, ad est cortile comune, a sud mappali 2039 - 2038 - 2044, ad ovest Via Magenta

Vedasi certificato storico per immobile allegato doc. 4, estratto di mappa allegato doc. 5 e scheda planimetrica catastale acquisita direttamente dall'Esperto allegata doc. 6. La scrivente evidenzia che la visura catastale riporta solo il piano 1 e pertanto, come da scheda planimetrica, l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di rettifica all'Agenzia delle Entrate di Varese, Territorio, Servizi catastali.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

B box singolo a SUMIRAGO Via Magenta 21, frazione Caidate, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box-autorimessa di cui al Corpo B, capace per il ricovero di un autoveicolo, è situato al piano terra della corte comune condominiale. L'accesso si esercita tramite cancello carraio automatizzato da Via Magenta civico n. 21.

La porta a battente a chiusura del box è in ferro verniciato color grigio con specchiature a vetro. Internamente le pareti risultano intonacate e la pavimentazione è in battuto di cemento ed è dotato di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 77 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, scheda 9.12.91 n. 91, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: Sumirago, Sezione Urbana CA, Via Magenta n. 21, piano: T - superficie catastale mq. 19, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: desunti dall'atto notarile di provenienza in capo alla Dante Causa del proprietario esecutato: a nord cortile comune, ad est autorimessa al mappale 77 sub. 18, a sud mappale 2039, ad ovest vano scala al mappale 77 sub. 8.

Vedasi certificato storico per immobile allegato doc. 4, estratto di mappa allegato doc. 5 e scheda planimetrica catastale acquisita direttamente dall'Esperto allegato doc. 7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	130,00 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:	€. 91.850,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.257,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 87.000,00
Data della valutazione:	28/07/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4 (disdetta del Custode giudiziario), stipulato il 09/08/2017, con scadenza il 08/08/2021, registrato il 11/08/2017 a Agenzia delle Entrate Gallarate ai nn. 4168 serie 3 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di € 440,00 mensili.

Il **lotto 1** oggetto di perizia risulta composto da un'unità immobiliare abitativa a piano terra e primo e da un'unità immobiliare box-autorimessa singolo a piano terra in corte comune di fabbricato residenziale sito nel Comune di Sumirago, frazione Caidate, Via Magenta ove al civico n. 21 si accede da cancelletto pedonale ed attiguo cancello carraio.

Il corpo di fabbrica in cui è ubicato detto lotto è composto da due piani fuori terra e l'appartamento di cui al **Corpo A**, accede da ingresso a piano terra che a mezzo vano scala interno conduce a piano primo costituito da: disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera, tre balconi. Il box-autorimessa di cui al **Corpo B** ubicato a piano terra nella corte risulta capace per il ricovero di un'autovettura.

L'Esperto in data 3/06/2021 ad ore 9.30 come da pec allegata **doc. 2** inviata alle parti si è recata in luogo unitamente al Custode Giudiziario, Sig. De Monte Alessio, ove è risultata presente a consentire l'accesso la conduttrice Signora _____ con il proprio Legale, Avv. Michela Bortolotto e la scrivente ha svolto la ricognizione, redatto il verbale delle operazioni peritali, qui allegato **doc. 3** unitamente a copia del contratto di locazione registrato a Gallarate l'11/08/2017 al n. 4168 serie 3 ed il rilievo fotografico allegato **doc. 10**. L'Esperto comunica che in pari data, il Legale della conduttrice ha inviato mail in data 3/06/2021 trasmesso anche al Custode Giudiziario

(vedasi doc. 14) precisando testualmente: "Segnalo che la Sig.ra Bottelli corrispondeva al Sig. Macchi un canone pari ad euro 450,00 mensili contrariamente ai 440,00 euro dichiarati in contratto probabilmente a copertura dei costi di gestione condominiali".

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'Esperto precisa di aver rilevato l'elenco formalità e gravami a carico delle unità immobiliari oggetto di stima qui riportato in dettaglio dal Certificato ipotecario ai sensi dell'art. 567, comma 2, C.P.C. rilasciato il 9/03/2020 dall'Agenzia delle Entrate di Milano - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2, prodotto in atti dal Creditore Procedente e qui allegato in copia doc. 9 a costituire parte integrante e sostanziale del presente elaborato tecnico peritale estimativo.

La scrivente ha esaminato altresì l'Ispezione ipotecaria con elenco sintetico delle formalità a carico di in data 17/03/2020 depositata in atti allegato 4) all'Atto di intervento, rinvenendo l'iscrizione di ipoteca conc. amministrativa riscossione del 27/11/2017 ai nn. 143323/26608 a favore dell'Agenzia delle Entrate-Riscossione con sede in Roma derivante da Ruolo e avviso di accertamento esecutivo. Pertanto, l'Esperto ha direttamente effettuato Ispezione ipotecaria in data 20/05/2021 (vedasi doc. 9a) verificando che la suddetta ipoteca risulta iscritta su altre unità immobiliari (mappali 2297/4 e 2297/12, foglio 7/CA Catasto Fabbricati di Sumirago) non oggetto di perizia e che è presente annotazione di cancellazione totale in data 1/04/2020 ai nn. 35356/7271 Servizio di P.I. di Milano 2.

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 05/12/2019, iscritta il 10/12/2019 a Milano 2 ai nn. 153305/29790, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia su cambiale.

Importo ipoteca: 60.000.

Importo capitale: 55.000.

Trattasi di costituzione di ipoteca volontaria al fine di garantire il buon fine della cambiale emessa da Macchi Alessandro a Del Vicario Angiola in data 5/12/2019.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 10/01/2020 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6491 rep. di repertorio, trascritta il 02/03/2020 a Milano 2 ai nn. 26259/15871, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto di precetto.

Pignoramento immobiliare del valore complessivo di Euro 39.151,06 oltre interessi successivi e tutte le necessarie spese occorrente.

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:	€ 560,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 2.217,00
Millesimi condominiali:	114,59
Ulteriori avvertenze:	

Con riferimento al paragrafo in oggetto, l'Esperto ritiene opportuno precisare all'Ill.mo Giudice dell'Esecuzione che l'Avv. Fabio Carozzo, Legale dell'Intervenuta, in data 21/05/2021 le ha inviato con Pec l'Atto di pignoramento presso terzi iscritto al n. 9/1/2020 R.G. avanti il Tribunale di Como ed il verbale d'udienza del 12/01/2021, il tutto qui allegato **doc. 13**.

La scrivente ha, inoltre, nel merito preso visione del provvedimento emesso dall'Ill.mo Sig. Giudice in data 7/6/2021 (**Ist. n. 6 dep. 4/06/2021**), nonché della disdetta di locazione inviata dal Custode Giudiziario e, pertanto, non ritiene di applicare alcun abbattimento per l'occupazione (come da Circolare n. 1/2019 di codesto Tribunale- II Sezione Civile).

L'Esperto in data 7/06/2021 ha scritto all'Amministratore condominiale Studio Donini di Passetto Maurizio di Tradate che le ha trasmesso in data 25/06/2021 prospetto al fine della precisazione dei dati richiesti inerenti alle spese condominiali, vedasi **doc. 14**.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

L'Esperto ha desunto la provenienza dal Certificato ipotecario prodotto in atti dal Creditore Procedente e, nel merito specifico, ha in particolare visionato la nota di trascrizione dell'atto di compravendita del 27/03/1992 n. 557048 rep. Notaio Biagio Favuzza di Gallarate, con il quale la dante causa dell'attuale proprietario, Signora _____, ha acquistato le unità immobiliari di cui ai mappali 77 sub. 8 e 77 sub. 19, foglio 4/CA, Catasto Fabbricati di Sumirago; detto atto risulta trascritto alla Conservatoria RR.II. di Milano 2, in data 17/04/1992 ai nn. 33775/24169, allegato **doc. 8**. Successivamente, in data 29/08/2015, in forza di denuncia di successione in morte di Villa Laura - sulla scorta di previa avvenuta pubblicazione di testamento - presentata all'Agenzia delle Entrate di Gallarate (n. 740/9990/2016) trascitta a Milano 2 il 4/10/2016 ai nn. 110131/69659, l'attuale intestatario è divenuto proprietario della quota di 1/1.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione in morte di _____ (dal 29/08/2015), con atto stipulato il 31/05/2016 a firma di Agenzia delle Entrate di Gallarate ai nn. 740/9990/16 di repertorio, trascritto il 04/10/2016 a Milano 2 ai nn. 110131/69659. A seguito di avvenuta pubblicazione di testamento in morte di _____ per atto Notaio Tosi (rep. 3948/19007) registrato a Varese in data 7/10/2015 al n. 24502 Serie 1T - vedasi nota trascrizione a Milano 2 del 4/10/2016 ai nn. 110131/69659 - doc. 9

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (fino al 29/08/2015), con atto stipulato il 27/03/1992 a firma di Notaio Biagio Favuzza di Gallarate ai nn. 557048 rep. di repertorio, trascritto il 17/04/1992 a Milano 2 ai nn. 33775/24169

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Esperto nel corso del sopralluogo effettuato in data 3/06/2021 ha provveduto al raffronto delle schede planimetriche catastali dalla stessa direttamente acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio-Servizi catastali ed allegate **doc. 6** e **doc. 7** con lo stato di fatto attuale, rilevando modifiche al taglio interno dell'abitazione a primo piano con avvenuto ampliamento del bagno e con spostamento della cucina. Inoltre, la Conduuttrice ha comunicato alla scrivente di aver aperto di propria iniziativa per sua comodità la porta a piano terra per congiungere il box-autorimessa limitrofo direttamente all'alloggio. Detta porta congiunge senza assenso del proprietario e senza titolo autorizzativo le due unità immobiliari e, pertanto, la stessa dovrà essere rimossa dall'aggiudicatario per riportare le unità immobiliari nello "status quo ante" come da schede planimetriche catastali, richiudendo il vano porta irregolarmente aperto tra l'appartamento ed il box.

Inoltre, l'Esperto ha svolto indagine urbanistico-edilizia inoltrando istanza di accesso agli atti all'Area Tecnica del Comune di Sumirago e conferendo telefonicamente con l'Istruttore amministrativo, Dott.ssa Susanna Chinetti, al fine di verificare l'elenco delle pratiche edilizie che hanno interessato le unità immobiliari oggetto di stima ed allega **doc. 12** la documentazione pervenuta in via telematica dalla suddetta Area Tecnica in data 13/07/2021 e, successivamente, in data 25/07/2021.

Come si può evincere dalle tavole grafiche progettuali approvate trasmesse dal Comune di Sumirago risalenti all'anno 1964 sussistono difformità rispetto alle schede planimetriche catastali redatte a firma del Geom. Gianluigi Carabelli nel 1991 in quanto non risultano assentiti i tre balconi graficamente riportati nella scheda catastale, non risulta assentito il cambio di destinazione d'uso al primo piano da ripostiglio a locale d'abitazione e non risulta assentito il cambio di destinazione d'uso a piano terra da ripostiglio a box-autorimessa. Conseguentemente, l'Esperto ha chiesto ed è stata ricevuta dal Responsabile dell'Area Tecnica del Comune di Sumirago, Geom. Rocco Italiano, al fine di verificare la sanabilità o meno delle difformità riscontrate, accertando che potrà essere redatta e presentata dall'aggiudicatario pratica edilizia di Permesso di Costruire in sanatoria per sanare le difformità interne, le difformità delle destinazioni d'uso e i tre balconi in oggetto - fatta salva la verifica della normativa urbanistica vigente alla data esatta di aggiudicazione.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione edilizia N. **3/1962**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di rinnovazione delle tegole, presentata il 10/01/1962, rilasciata il 31/03/1962

Concessione nulla osta N. **61/1964**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di un ripostiglio i, presentata il 15/07/1964 con il n. 2986 prot. di protocollo, rilasciata il 24/07/1964

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera PGT - piano di governo del territorio vigente approvato con Delibera di Consiglio Comunale n. 36 del 29/11/2011-pubblicato sul BURL n. 14 del 4/4/2012, l'immobile ricade in zona TUC- tessuto urbano con, l'immobile ricade in zona Zona A - Nucleo antico . Norme tecniche di attuazione ed indici: art. 22, comma 4 e 5, NTA. Visto che trattasi di fabbricato condominiale plurifamiliare si precisa che non si considerano eventuali eccedenze volumetriche del lotto di appartenenza ai fini della stima delle unità immobiliari abitativa e box-autorimessa oggetto di perizia.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1- modifica taglio divisorio interno tramite ampliamento del

bagno e spostamento cucina e difformità di destinazione d'uso a P.T. da ripostiglio a box ed a P.1. da ripostiglio a locale abitativo. 2-balconi in aggetto realizzati senza titolo autorizzativo. (normativa di riferimento: D.P.R. n. 380/2001 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione ed inoltro al Comune di Sumirago di pratica edilizia di Permesso di Costruire in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di Permesso di costruire in sanatoria al Comune di Sumirago - oneri in via presuntiva e costi del professionista abilitato: €.6.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche al taglio divisorio interno dell'abitazione a primo piano con avvenuto ampliamento del bagno e diversa ubicazione della cucina

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di pratica Docfa di variazione all'Agenzia delle Entrate di Varese Territorio-Servizi catastali che riporti sulla scheda planimetrica catastale lo stato di fatto dell'unità immobiliare abitativa nonchè istanza di rettifica per l'inserimento in visura del P.T conformemente alla scheda planimetrica catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica DOCFA di variazione della scheda planimetrica catastale u.i. abitativa ed istanza rettifica-oneri in via presuntiva: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SUMIRAGO VIA MAGENTA 21, FRAZIONE CAIDATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SUMIRAGO Via Magenta 21, frazione Caidate, della superficie commerciale di **111,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'appartamento di cui al Corpo A accede da ingresso a piano terra che a mezzo vana scala interno conduce a piano primo costituito da: disimpegno, cucina, soggiorno, bagno, camera letto, tre balconi.

Il portoncino d'ingresso risulta in legno tamburato color marrone. I pavimenti sono in monocottura di ceramica, così come parziale rivestimento di bagno e della cucina. Le pareti risultano tinteggiate con sottostante intonaco civile. Le porte interne sono in legno con specchiature a vetro ed apertura a ventola. I serramenti esterni sono in legno a vetro semplice protetti da avvolgibili in pvc. I balconi sono pavimentati in grès ed hanno ringhiera in ferro.

L'alloggio è provvisto di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale ubicata in cucina alimentata a gas-metano che si irradia nei singoli ambienti a mezzo elementi radianti in ghisa color panna. Gli elementi idro-sanitari nel bagno sono doccia con box-doccia, vaso, bidet e lavabo in vetrochina bianca di tipo standard con miscelatori cromati. L'impianto elettrico è sottotraccia.

Nel corso delle operazioni peritali l'esperto non ha potuto acquisire la certificazione di conformità degli impianti ai sensi della L.n. 46/90 e s.m.i (D.M. n. 37/2008) e, conseguentemente, l'eventuale aggiudicatario dovrà far effettuare verifica idonea da tecnico impiantista all'uopo incaricato così da acquisire i relativi certificati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-1, ha un'altezza interna di mt. 2,80/3,00. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 77 sub. 8 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, scheda 9.12.91 n. 95 , categoria A/4, classe 3, consistenza 111 mq, rendita 92,96 Euro, indirizzo catastale: Sumirago - Via Magenta n. 21, piano: 1 (N.B. scheda planimetrica catastale P.T.-1), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: desunti dall'atto notarile di provenienza in capo alla dante causa dell'esecutato: a nord: mappali 77 sub. 20, ad est cortile comune, a sud mappali 2039 - 2038 - 2044, ad ovest Via Magenta
Vedasi certificato storico per immobile allegato doc. 4, estratto di mappa allegato doc. 5 e scheda planimetrica catastale acquisita direttamente dall'Esperto allegata doc. 6. La scrivente evidenzia che la visura catastale riporta solo il piano 1 e pertanto, come da scheda planimetrica, l'aggiudicatario dovrà presentare istanza di rettifica all'Agenzia delle Entrate di Varese, Territorio, Servizi catastali.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albizzate, Brunello, Mornago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Conti Barbiano di Belgioioso e pregevole vista panoramica sulla catena del Monte Rosa..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A miglior descrizione del contesto del fabbricato in corte e dell'unità immobiliare oggetto di stima, l'Esperto allega **doc. 10** rilievo fotografico redatto durante il sopralluogo del 3/06/2021 composto da n. 16 fotografie.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrificata	nell'alto	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
infissi esterni: finestre e porte-finestre realizzati in legno e vetro	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
infissi interni: porte realizzati in legno tamburato con specchiature a vetro	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura in laterizio, il rivestimento è realizzato in intonacate e tinteggiate	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cortile in ghiaietto	nella media	★★★★★☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in monocottura in ceramica	nella media	★★★★★☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento a piano terra e primo	111,00	x	100 %	=	111,00
Totale:	111,00				111,00



planimetria catastale mappale 77 sub. 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna dell'unità immobiliare abitativa oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi:

- consistenza dell'appartamento come visionato nel corso della ricognizione in luogo del 3/6/2021 descritta nel verbale delle operazioni peritali allegato **doc. 3**;
- ubicazione in zona nucleo antico della frazione Caidate nel contesto del tessuto comunale di Sumirago ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico;
- superficie commerciale di mq. 111,00 come rilevata dalla visura catastale (**doc. 6**);
- stato di conservazione e manutenzione buono con rifiniture di tipologia civile, come desumibile dal

rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo composto da n. 16 fotografie allegato **doc.10**;
 - vincolo di locazione abitativa a favore della conduttrice Bottelli Maria Rosa;
 - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese ultima edizione della CCIAA - anno 2020 - Comune di Sumirago - allegato **doc. 11**;
 sulla scorta delle indagini di mercato condotte la scrivente e' pervenuta alla determinazione per l'unità immobiliare abitativa oggetto di stima di un valore commerciale a mq. pari ad € 800,00 che moltiplicati per mq. 111,00 assurge ad € 88.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **88.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 88.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 88.000,00**

BENI IN SUMIRAGO VIA MAGENTA 21, FRAZIONE CAIDATE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SUMIRAGO Via Magenta 21, frazione Caidate, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Il box-autorimessa di cui al Corpo B, capace per il ricovero di un autoveicolo, è situato al piano terra della corte comune condominiale. L'accesso si esercita tramite cancello carraio automatizzato da Via Magenta civico n. 21.

La porta a battente a chiusura del box è in ferro verniciato color grigio con specchiature a vetro. Internamente le pareti risultano intonacate e la pavimentazione è in battuto di cemento ed è dotato di illuminazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di mt. 3,25. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 77 sub. 19 (catasto fabbricati), sezione urbana CA, scheda 9.12.91 n. 91, categoria C/6, classe 6, consistenza 15 mq, rendita 16,27 Euro, indirizzo catastale: Sumirago, Sezione Urbana CA, Via Magenta n. 21 , piano: T - superficie catastale mq. 19, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
 Coerenze: desunti dall'atto notarile di provenienza in capo alla Dante Causa del proprietario esecutato: a nord cortile comune, ad est autorimessa al mappale 77 sub. 18, a sud mappale 2039, ad ovest vano scala al mappale 77 sub. 8.
 Vedasi certificato storico per immobile allegato doc. 4, estratto di mappa allegato doc. 5 e scheda planimetrica catastale acquisita direttamente dall'Esperto allegata doc. 7.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile ristrutturato nel 1995.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Albizzate, Brunello, Mornago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e

secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Castello Conti Barbiano di Belgioioso e pregevole vista panoramica sulla catena del Monte Rosa..

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	richiamata	★★★★★☆☆☆☆☆
esposizione:	cellarino	★★★★★☆☆☆☆☆
luminosità:	romano	★★★★★☆☆☆☆☆
panoramicità:	cella media	★★★★★☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	espresso	★★★★★☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	gattino	★★★★★☆☆☆☆☆
servizi:	bellissimo	★★★★★☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

A miglior descrizione del box-autorimessa l'Esperto riporta le fotografie nn. 13-14-15-16 dell'allegato doc. 10 (rilievo fotografico redatto durante il sopralluogo del 3/06/2021).

Delle Componenti Edilizie:

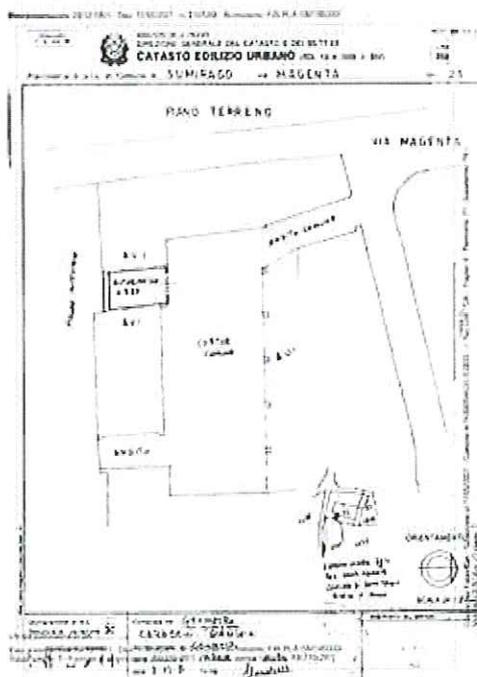
<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrificata	richiamata	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>infissi esterni:</i> porta a battente realizzati in ferro verniciato e vetro	cellarino	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto	cella media	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in ghiaietto	cellarino	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento	gattino	★★★★★☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box-autorimessa singolo a piano terra	19,00	x	100 %	=	19,00
Totale:	19,00				19,00



planimetria catastale mappale 77 sub. 19

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna dell'unità immobiliare box - autorimessa oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi:

- consistenza del box come visionato nel corso della ricognizione in luogo del 3/06/2021 descritta nel verbale delle operazioni peritali allegato **doc. 3**;
 - ubicazione in zona nucleo antico della frazione Caidate nel contesto del tessuto comunale di Sumirago ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico;
 - superficie commerciale di mq. 19,00 come rilevata dalla visura catastale qui allegata **doc. 7**;
 - stato di conservazione e manutenzione buono con rifiniture di tipologia civile, come desumibile dal rilievo fotografico composto da n. 16 fotografie allegato **doc.10** - box foto n. 13-14-15-16;
 - vincolo di locazione a favore della conduttrice Bottelli Maria Rosa;
 - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese ultima edizione della CCIAA - anno 2021 - Comune di Sumirago - allegato **doc.11**;
- sulla scorta delle indagini di mercato condotte la scrivente e' pervenuta alla determinazione per l'unità immobiliare box - autorimessa oggetto di stima di un valore commerciale a mq. pari ad € 500,00 che moltiplicati per mq. 19,00 assurge ad € 10.450,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	10.450,00
RIEPILOGO VALORI CORPO:	
Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 10.450,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 10.450,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna del Lotto 1 composto dall'unità immobiliare abitativa e dal box-autorimessa oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi:

- consistenza dell'appartamento e box singolo come visionati nel corso della ricognizione in luogo del 3/6/2021 descritta nel verbale delle operazioni peritali allegato **doc. 3**;
- ubicazione in zona nucleo antico della frazione Caidate nel contesto del tessuto comunale di Sumirago ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico;
- superficie commerciale dell'appartamento di mq. 111,00 e del box di mq. 19,00 come rilevata dalle visure catastali (**docc. 6-7**);
- stato di conservazione e manutenzione buono con rifiniture di tipologia civile, come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo composto da n.16 fotografie allegato **doc. 10**;
- vincolo di locazione a favore della conduttrice Bottelli Maria Rosa, come precedentemente precisato;
- determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dal Listino Rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese ultima edizione della CCIAA - anno 2020 - Comune di Sumirago - allegato **doc. 11**;

sulla scorta delle indagini di mercato condotte la scrivente e' pervenuta alla determinazione per l'unità immobiliare abitativa oggetto di stima di un valore commerciale a mq. pari ad € 800,00 che moltiplicato per mq. 111,00 assurge ad € 88.000,00 e per l'unità immobiliare box-autorimessa di un valore commerciale a mq. pari ad € 550,00 che moltiplicato per mq. 19,00 assurge ad € 10.450,00 .

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Varese-Territorio Servizi Catastali - Comune di Sumirago, ufficio del registro di Gallarate, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Sumirago, agenzie: Operatori immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Listino rilevazione dei prezzi degli immobili in Provincia di Varese edito dalla CCIAA di Varese-Anno 2020-Comune di Sumirago, ed inoltre: Piattaforma internet

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	111,00	0,00	88.000,00	88.000,00
B	box singolo	19,00	0,00	10.450,00	10.450,00
				98.450,00 €	98.450,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 6.600,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 91.850,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 4.592,50

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 87.257,50

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: €. 257,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 87.000,00

data 28/07/2021

il tecnico incaricato
DOTT.SSA GEOM. ROSSANA CAGGIANO