

A.1 altro terreno.

Identificazione catastale:

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

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

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

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

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

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

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

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

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

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

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

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

VALORE MEDIO €/mq 4,8

Verifica canone annuo:

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

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

€

TOTALE CANONE MEDIO ANNUO € 23.529,60

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

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

Si può pertanto ritenere che il canone versato sia congruo.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

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

Importo ipoteca: 419.049,48.

Importo capitale: 209.524,74.

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

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

Importo ipoteca: 1.352.698,07.

Importo capitale: 1.052.698,07.

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

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

Importo ipoteca: 1.352.698,07.

Importo capitale: 1.052.698,07.

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

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

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

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

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
--------------------------------------------------	----------------

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
-----------------------------------------------------------------------	----------------

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
-----------------------------------------------------------------	----------------

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

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

Il titolo è riferito solamente a Mappale 2164 sub. 4

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

Il titolo è riferito solamente a Mappale 4820

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

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

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

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

Il titolo è riferito solamente a villa .

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

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

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

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

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

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

Le difformità sono regolarizzabili mediante: PDC in sanatoria

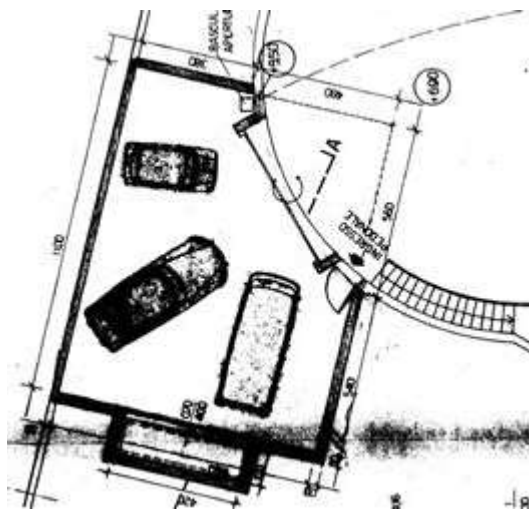
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

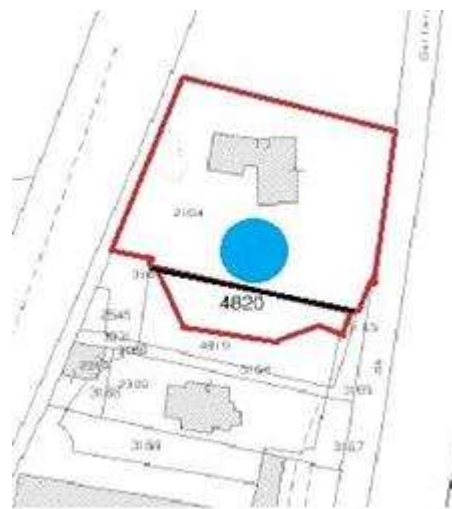
- Redazione di Segnalazione Certificata Agibilità (SCA): €1.200,00
- dichiarazione rispondenza/conformità impianti: €2.500,00
- Certificato idoneità statica: €3.500,00
- PDC in sanatoria per realizzazione di piscina + modifica finestra box + oneri: €5.500,00
- docfa + schede + diritti catastali per piscina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

Tempi necessari per la regolarizzazione: 180 gg

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



finestra/bocca di lupo difforme



posizione piscina

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: piscina non è accatastata

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

Questa situazione è riferita solamente a piscina

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN ALBIZZATE VIA GIUSEPPE MAZZINI 3

VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

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

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

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

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

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

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

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



Ingresso da via Mazzini



ingresso cortile



prospetto ingresso



prospetto sud - zona giorno



prospetto nord



prospetto sud - zona notte

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

supermercato

mediocre

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 3,00 - A8 dei Laghi

nella media

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

nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

ottimo

panoramicità:

al di sopra della media

livello di piano:

ottimo

stato di manutenzione:

buono

luminosità:

eccellente

qualità degli impianti:

nella media

qualità dei servizi:

al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

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

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

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

terminali radianti in ghisa.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: realizzato in acciaio verniciato con apertura elettrica

eccellente 

pavimentazione esterna: realizzata in cubetti di porfido

eccellente 

Degli Impianti:

antifurto: conformità: conforme

buono 



ingresso



soggiorno



cucina - veranda



disimpegno notte



camera



bagno

CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

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



abitazione



cantina



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

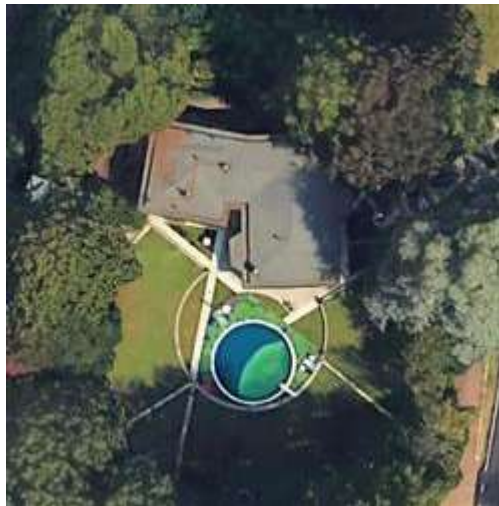
ACCESSORI:**altro terreno.**

Identificazione catastale:

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

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

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



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 01/06/2024

Fonte di informazione: Osservatorio Immobiliare

Descrizione: villa

Indirizzo: via G. Mazzini

Superfici principali e secondarie: 391

Superfici accessorie:

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

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 01/12/2024

Fonte di informazione: portale agenzie immobiliari

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

BENI IN ALBIZZATE VIA GIUSEPPE MAZZINI 3

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

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

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

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

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

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

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



ingresso box



viale accesso pedonale e carroia da via Mazzini



ingresso pedonale e carroia



posizione box seminterrati

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

supermercato

mediocre ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

autostrada distante Km 3,00 - A8 dei Laghi

nella media ★★☆☆☆☆

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

nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:

buono ★★☆☆☆☆

panoramicità:

buono ★★☆☆☆☆

stato di manutenzione:

buono ★★☆☆☆☆

luminosità:

buono ★★☆☆☆☆

qualità degli impianti:

nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in acciaio

buono ★★☆☆☆☆

verniciato. apertura automatizzata

infissi interni: finestra realizzati in metallo e vetri semplici



manto di copertura: realizzato in solaio piano con membrana impermeabilizzante



pavimentazione interna: realizzata in klinker



Degli Impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: Non reperibile



Delle Strutture:

solai: soletta in cemento armato in opera



strutture verticali: costruite in cemento armato

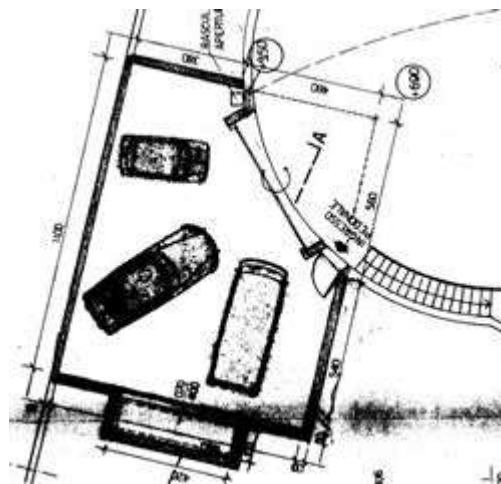
| *travi:* | costruite in cemento armato |


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
autorimessa	81,16	x	60 %	=	48,70
Totale:	81,16				48,70



Pianta box - stralcio C.E. 72/83

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

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

COMPARATIVO 2

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

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

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

RIEPILOGO VALORI CORPO:

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

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	villa singola	437,30	8,10	601.290,00	601.290,00
B	box doppio	48,70	0,00	24.350,00	24.350,00
				625.640,00 €	625.640,00 €

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

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

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

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

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

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

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

data 26/03/2025

il tecnico incaricato
Vittoria Novello In Stanoppi