



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 152/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Arch. Alberto Colombo**

CF:CLMLRT63L16F205D

con studio in MARNATE (VA) VIA ALCIDE DE GASPERI 1265

telefono: 0331576557

fax: 03311706731

email: [studioalbertocolombo@gmail.com](mailto:studioalbertocolombo@gmail.com)

PEC: [alberto.colombo4@archiworldpec.it](mailto:alberto.colombo4@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
152/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a RESCALDINA Via Roma 11, della superficie commerciale di **48,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di tipo popolare sito in Via Roma già n. 3/A ed ora n. 11 ed è costituito da un appartamento a piano secondo composto da due locali e servizio, nonché cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3.10 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 126 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 3/A, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Cortile comune, appartamento al sub. 13, area prospiciente Via Roma, appartamento sub. 15  
La planimetria catastale non è presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

**B** box singolo a RESCALDINA Via Roma 11, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo ubicato al piano terra in corte condominiale

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

- foglio 15 particella 207 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 33,31 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 11, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: Autorimessa sub. 10, cortile comune distinto dal mappale 80, autorimessa al sub. 8, proprietà di terzi al mappale 28.  
Così come per l'unità abitativa, anche per il box non è stato possibile reperire la planimetria catastale.

Immobile costruito nel 1978.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	63,15 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.400,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.400,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 53.400,00
Data della valutazione:	25/10/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 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 **volontaria**, stipulata il 29/07/2005 a firma di Notaio Cirillo Oreste ai nn. 15740/10328 di repertorio, registrata il 01/08/2005 a Legnano ai nn. 3013, iscritta il 02/08/2005 a Milano 2 ai nn. 121099/62862, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia mutuo.

Importo ipoteca: 220000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 30 anni

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

pignoramento, stipulata il 17/04/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 2341 di repertorio, trascritta il 17/05/2023 ai nn. 66645/46415 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuna.*

## **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 560,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>41,65</b>

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: 0

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 29/07/2005), con atto stipulato il 29/07/2005 a firma di Notaio Cirillo Oreste ai nn. 15739/10327 di repertorio, registrato il 01/08/2005 a Legnano ai nn. 3012, trascritto il 02/08/2005 ai nn. 121099/62862.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, Particella 126, Subalterno 14 e Particella 207, Subalterno 9

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di compravendita (dal 24/12/1974 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 24/12/1974 a firma di Notaio Andrea Fugazzola ai nn. 86990 di repertorio, registrato il 13/01/1975 a Legnano ai nn. 281, trascritto il 20/01/1975 a Milano 2 ai nn. 3680/3303.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, Particella 126, Subalterno 14

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di Atto di divisione (dal 26/02/2003 fino al 29/07/2005), con atto stipulato il 26/02/2003 a firma di Notaio Sormani Pietro ai nn. 278278 di repertorio, registrato il 12/03/2003 a Milano 5 ai nn. 915, trascritto il 12/03/2003 ai nn. 40724/26654.

Il titolo è riferito solamente a Foglio 15, Particella 207, Subalterno 9.

Atto di divisione di boxes costruiti su cortile comune

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Autorizzazione del Podestà **N. 17/1940**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di un fabbricato ad uso case popolari, presentata il 30/11/1940 con il n. 17 di protocollo, rilasciata il 25/05/1940 con il n. 17 di protocollo

Concessione Edilizia **N. 227/78**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione box, presentata il 28/12/1978 con il n. 227/78 di protocollo, rilasciata il 20/11/1978 con il n. 9961 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a Costruzione box

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n.9 del 28/02/2019, n.10 del 01/03/2019 e n.11 del 02/03/2019, l'immobile ricade in zona Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 12 Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1 Il Piano delle Regole identifica come "Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1", nelle tavole di progetto PdR\_01 "Disciplina degli usi del suolo", in scala 1:2.000, le porzioni di territorio urbano, a prevalente funzione residenziale, caratterizzate da un'edificazione con tipologie pluripiano in linea, isolate o a blocco, e edifici plurifamiliari a palazzina per lo più indifferenti rispetto alla maglia viaria.

12.1 Disciplina delle destinazioni d'uso Uso principale Residenza Usi non consentiti Agricolo; Industria e artigianato (comprese le Attività insalubri di prima e seconda classe, RD 27/7/1934 n 1265, DM 5/09/1994); Terziario, nelle articolazioni d'uso: "centri di ricerca e parchi scientifici e tecnologici" e "centri congressuali"; Commercio, nelle articolazioni d'uso: "attività commerciali su superfici espositive all'aperto e non" (A5); "grandi strutture di vendita extralimentari" (A6); "grandi strutture di vendita - Centri commerciali" (A7); "medie strutture di vendita alimentari ed extralimentari" (A3 - A4), per una superficie di vendita o di esercizio superiore a 600 m<sup>2</sup>; Mobilità. Usi regolati Terziario, nelle articolazioni non escluse: max 50% SIp Commercio, nelle articolazioni non escluse. La quota di SIp per usi commerciali dovrà essere localizzata prevalentemente al piano terra.

12.2 Indici e parametri urbanistici, edilizi e ambientali  $U_f \geq 0,50 \text{ m}^2/\text{m}^2$   $H_{\text{max}} = 12,50 \text{ m}$   $I_p(\text{Sf}) \geq 30\%$   $R_c(\text{Sf}) \geq 40\%$   $A \geq 1 \text{ albero}/400 \text{ m}^2$  Sf

12.3 Modalità e indirizzi attuativi Tutte le forme di intervento si attuano attraverso intervento edilizio diretto, subordinato al deposito o al rilascio del titolo abilitativo, nelle forme e nei modi previsti dalla vigente legislazione. Fanno eccezione i casi specificati all'art. 23.1 della Disciplina normativa generale PGT\_02, che si attuano con permesso di costruire convenzionato. In particolare, si attuano attraverso PCC le aree di nuova edificazione individuate con apposito segno grafico nell'elaborato cartografico PdR\_01d, per le quali è prevista obbligatoriamente la cessione gratuita contestuale di un'area unitaria di superficie pari ad almeno 5.500 mq destinata all'ampliamento dell'impianto sportivo comunale e alla realizzazione di spazi pubblici come nelle indicazioni progettuali dell'elaborato PdS\_01. Nel caso in cui l'Amministrazione comunale intenda procedere alla realizzazione dell'ampliamento dell'impianto sportivo preventivamente all'attuazione dell'intervento privato, potrà procedere attraverso acquisizione espropriativa delle aree o, nel caso di cessione gratuita convenzionata delle aree necessarie alla realizzazione delle opere suddette, i proprietari delle stesse potranno rimanere titolari della edificabilità spettante, da utilizzare in sede di presentazione di Titolo Abilitativo. Nella fase negoziale saranno ammesse limitate variazioni planimetriche senza che ciò determini variante allo strumento urbanistico. Gli interventi di nuova costruzione dovranno preferire l'utilizzo di tipologie edilizie plurifamiliari in linea o a palazzina allineate lungo strada. Le recinzioni lungo le strade, gli spazi pubblici o di uso pubblico dovranno essere del tipo aperto e permeabile alla vista, con altezza massima di 2 metri e zoccolo pieno non superiore a 0,60 metri, ad eccezione dell'ingresso pedonale che può raggiungere un'altezza di 2,50 metri. Tra proprietà private si dovrà rispettare unicamente l'altezza massima di 2 metri. Gli interventi di ristrutturazione edilizia, ampliamento e nuova costruzione di edifici del "Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità - TR1" che insistono su lotti limitrofi al confine del "Tessuto storico, di conservazione e recupero del patrimonio urbanistico edilizio - TS" e/o degli "Insediamenti di matrice rurale di interesse storico architettonico in ambito urbano e periurbano" dovranno essere condotti con una particolare attenzione per quanto riguarda la configurazione architettonica e l'impiego dei materiali, che dovranno essere coerenti con i caratteri tipo-morfologici dei tessuti e degli insediamenti storici. La realizzazione della dotazione minima di parcheggi privati pertinenziali, di cui all'art. 12.2 della Disciplina normativa generale PGT\_02, deve garantire che

almeno 1 posto auto per alloggio sia ricavato preferibilmente in aree esterne alla recinzione dell'edificio. Nel caso di interventi di nuova costruzione deve essere garantita una dotazione minima di aree per parcheggi pubblici o di uso pubblico pari almeno a 4 m<sup>2</sup> ogni 50 m<sup>2</sup> di SIp realizzata a uso residenziale, ovvero pari al 75% della SIp realizzata per usi commerciali/terziario, nelle articolazioni d'uso ammesse. La suddetta quota di aree per parcheggi può essere, su valutazione dell'Amministrazione comunale, interamente monetizzata. L'intervento edilizio diretto per la nuova edificazione è consentito solo quando sia accertata l'esistenza e l'adeguatezza delle opere di urbanizzazione a rete (strade pubbliche, rete fognaria allacciata ad idoneo depuratore, reti dell'acqua potabile, dell'energia elettrica, del metano, telefonica) al servizio dell'area interessata dall'intervento. Nel caso di interventi di nuova costruzione e ampliamento, di ristrutturazione edilizia comportanti l'incremento della volumetria o della SIp, e demolizione e ricostruzione dovrà essere garantito il rispetto dei principi di invarianza idraulica e idrogeologica, ai sensi dell'art. 58bis della L.r. 12/2005, e dei requisiti minimi da garantire, come specificamente definiti e disciplinati dal Regolamento regionale n. 7 del 23 novembre 2017. È ammesso il recupero dei sottotetti, nei modi e nelle forme previste dalla legge regionale 12/2005 (artt. 63, 64 e 65).

12.4 Rete verde locale Nelle aree del "Tessuto urbano prevalentemente residenziale a media densità – TR1", interessate dal progetto della Rete verde locale, individuate con apposita simbologia nelle tavole di progetto PdR\_01 "Disciplina degli usi del suolo", in scala 1:2.000, dovranno essere perseguiti interventi finalizzati al mantenimento, potenziamento e valorizzazione dei caratteri ecologico naturalistici e/o culturale ricreativo, in particolare attraverso il miglioramento delle condizioni di permeabilità degli spazi scoperti e l'incremento della dotazione arborea esistente, secondo gli indirizzi operativi della Rete verde, definiti nell'elaborato DP\_02 e individuati nella tavola di progetto DP\_03 del Documento di Piano, al fine di contribuire all'aumento delle funzioni ecosistemiche di regolazione del territorio comunale.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata corrispondenza tra stato di fatto e autorizzato

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Sanatoria edilizia

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

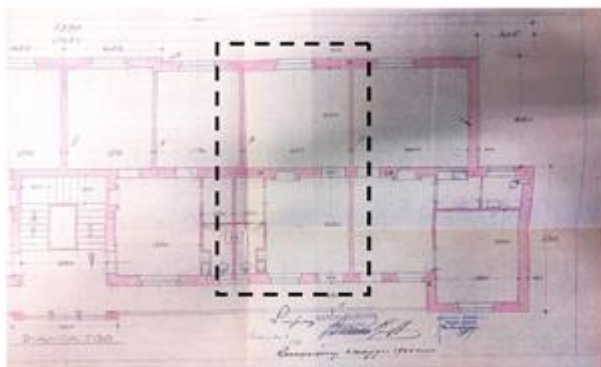
Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a Unità abitativa Fg 15 Mapp 126 Sub 14.

Regolarizzabile mediante sanatoria edilizia



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale non è presente nell'archivio dell'Agenzia del Territorio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accatastamento

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

Costi di regolarizzazione:

- Nuovo accatastamento: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

Questa situazione è riferita solamente a Unità abitativa Fg 15 Mapp 126 Sub 14.

Accatastamento previa regolarizzazione edilizia



## 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

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

## 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Cavi elettrici a vista, prese e interruttori datati

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica da parte di tecnico impiantista elettrico, interventi e rilascio di certificazione di conformità.

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica impianto elettrico: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90gg

Questa situazione è riferita solamente a Unità abitativa Fg 15 Mapp 126 Sub 14.

Impianto elettrico molto datato. L'esecutato non è in possesso della dichiarazione di conformità dell'impianto



BENI IN RESCALDINA VIA ROMA 11

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a RESCALDINA Via Roma 11, della superficie commerciale di **48,15** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di esecuzione è parte di un fabbricato di tipo popolare sito in Via Roma già n. 3/A ed ora n. 11 ed è costituito da un appartamento a piano secondo composto da due locali e servizio, nonché cantina al piano interrato e autorimessa al piano terra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 3.10 m. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 126 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 129,11 Euro, indirizzo catastale: Via Roma 3/A, piano: 2-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Cortile comune, appartamento al sub. 13, area prospiciente Via Roma, appartamento sub. 15

La planimetria catastale non è presente negli archivi dell'Agenzia del Territorio

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km  
 autobus distante 600 m  
 autostrada distante 2 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

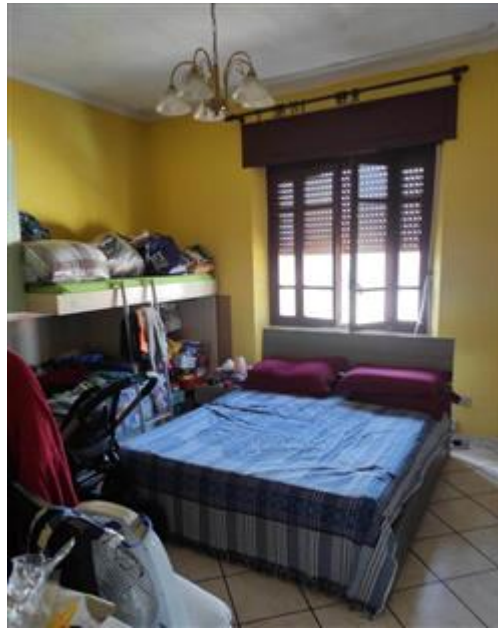
livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'ingresso al fabbricato si trova sulla Via Roma al civico n. 11. Il fabbricato è uno stabile molto datato ed è composto da un corpo a pianta rettangolare con corpo scala centrale. Varcato il cancello pedonale si entra nella corte condominiale dove sono ubicate le autorimesse e un gruppo di lavatoi condominiali oltre ad una superficie destinata a orto. Dalla scalinata centrale si giunge al piano secondo dove, percorrendo un ballatoio/corridoio aperto, si giunge all'ingresso dell'abitazione in oggetto. Da un portoncino in legno si entra nell'appartamento composto da soggiorno/angolo cottura, bagno e camera da letto. Il soggiorno/angolo cottura ha una superficie netta di mq 61,00 ed è aeroilluminato naturalmente mediante una finestra in affaccio sul ballatoio/corridoio. Il bagno non dispone di antibagno, ha una superficie netta di mq 4,00 ed è aeroilluminato naturalmente da una finestra anch'essa in affaccio sul ballatoio/corridoio. Dispone dei servizi igienici di base. Dal locale soggiorno/angolo cottura, si entra direttamente nella camera da letto avente una superficie netta di mq 18,90 aeroilluminata naturalmente da una finestra con affaccio su Via Roma. Le finiture dei locali sono modeste e in precario stato conservativo. A corredo dell'appartamento è presente una cantina avente una superficie netta di mq 7,20 posta al piano interrato. Così come per l'unità abitativa, anche per la cantina non è recuperabile alcuna planimetria catastale e la rilevazione è stata eseguita attraverso la visione dei luoghi durante gli accessi eseguiti.





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	45,95	x	100 %	=	45,95
Cantina	8,80	x	25 %	=	2,20
<b>Totale:</b>	<b>54,75</b>				<b>48,15</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate - Quotazione appartamento

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.450,00

Note: Le quotazioni si riferiscono ad immobili di civile abitazione in normale stato conservativo.

Borsino immobiliare - Quotazione appartamento

Valore minimo: 1.062,00

Valore massimo: 1.325,00

Note: Le quotazioni si riferiscono ad immobili in stabili di qualità nella media di zona.

ReQuot - Quotazione appartamento

Valore minimo: 1.102,00

Valore massimo: 1.418,00

Agenzie della zona - Quotazione appartamento

Valore minimo: 1.000,00

Valore massimo: 1.200,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è stata desunta da informazioni assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con la stessa destinazione e ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia

delle Entrate, borsini immobiliari). Il prezzo unitario applicato si riferisce alla “superficie commerciale” dell’immobile. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005. Sulla base dell’esperienza e considerato il precario stato di conservazione dell’immobile, lo scrivente ritiene giustificata l’applicazione di un valore pari a euro 1.000,00/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,15 x 1.000,00 = **48.150,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 48.150,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 48.150,00**

BENI IN RESCALDINA VIA ROMA 11

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a RESCALDINA Via Roma 11, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 1/2 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo ubicato al piano terra in corte condominiale

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

- foglio 15 particella 207 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 33,31 Euro, indirizzo catastale: Via Roma, 11, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: Autorimessa sub. 10, cortile comune distinto dal mappale 80, autorimessa al sub. 8, proprietà di terzi al mappale 28.

Così come per l’unità abitativa, anche per il box non è stato possibile reperire la planimetria catastale.

Immobile costruito nel 1978.



#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



#### COLLEGAMENTI

ferrovia distante 2 km  
autobus distante 600 m  
autostrada distante 2 km

nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆  
nella media ★★☆☆☆☆

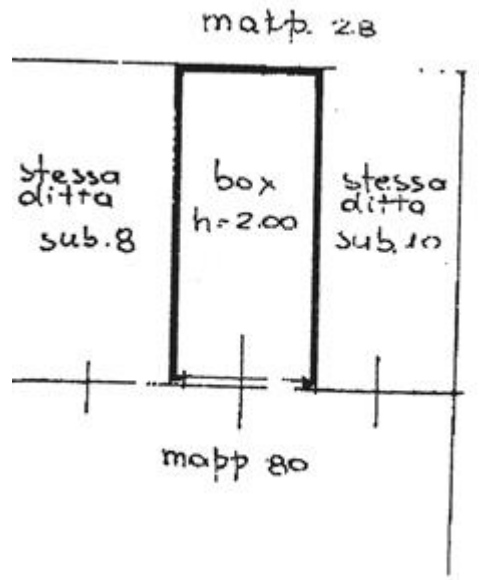
#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
Box singolo	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 1.100,00

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 731,00

Valore massimo: 1.164,00

ReQuot

Valore minimo: 720,00

Valore massimo: 990,00

Agenzie della zona

Valore minimo: 800,00

Valore massimo: 950,00

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di valutazione utilizzato è quello di tipo comparativo (*Monoparametrico in base al prezzo medio*). La valutazione è stata desunta da informazioni assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con la stessa destinazione e ubicati in zone similari, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. similari a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari).



Agenzia delle Entrate, borsini immobiliari). Il prezzo unitario applicato si riferisce alla “superficie commerciale” dell’immobile. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C e norme UNI 10750:2005. Considerato lo stato di conservazione dell’immobile, lo scrivente ha ritenuto giustificato valutare l’immobile applicando una riduzione dei valori minimi delle interviste. La valutazione stimata è pari a euro 650,00/mq.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 650,00 = **9.750,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 9.750,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 9.750,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è quello di tipo comparativo (*Monoparametrico in base al prezzo medio*). La valutazione è stata desunta da informazioni assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con la stessa destinazione e ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d’uso (agenzie immobiliari, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, borsini immobiliari). Il prezzo unitario applicato si riferisce alla “superficie commerciale” dell’immobile. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005. Non si è ritenuto di applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione allo stato locativo o meno dell’immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell’assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Rescaldina, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate, Borsino quotazioni immobiliari, ReQuot

## 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	48,15	0,00	48.150,00	48.150,00
B	box singolo	15,00	0,00	9.750,00	9.750,00
				<b>57.900,00 €</b>	<b>57.900,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Pur se l'unità immobiliare principale ed il box auto possono essere suscettibili di vendita separata in quanto unità autonome, si ritiene che nel caso di specie le stesse debbano preferibilmente essere vendute ad un unico soggetto, in quanto accrescono l'appetibilità dell'insieme sul mercato.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.400,00**

**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: **€. 53.400,00**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 53.400,00**

data 25/10/2023

il tecnico incaricato  
Arch. Alberto Colombo