



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 400/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIRIO NPL SRL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.G. S.r.l. con sede in Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. EMILIO ITALO FIORIN**

CF:FRNMTL64B16B300B

con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25

telefono: 3477158399

email: geometra.fiorin@gmail.com

PEC: emilioitalo.fiorin@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
400/2023

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CARONNO PERTUSELLA Via Dante Alighieri 236, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare residenziale della presente relazione è ubicata in corte nel centro storico di Caronno Pertusella e, precisamente, con accesso e scarico dal civico 236 della centralissima Via Dante Alighieri. L'appartamento è posto a pianterreno (primo livello fuori terra) ed ha l'ingresso, con portoncino, dal cortile interno. La sua consistenza è suddivisibile in soggiorno-pranzo (della sup. utile interna di ca mq. 20,00), una camera da letto (antistante la Via Dante della sup. utile di ca 16,00 mq.), un angolo cottura (anch'esso antistante la Via Dante con una sup. interna utile di mq. 9,00 ca e un unico servizio igienico (completo dei 4 elementi, con una sup. utile di mq. 3,20 ca). Completa un piccolo ripostiglio/guardaroba ubicato nel sottoscala di altra unità immobiliare che, come indicato successivamente nella conformità, la sua presenza è di dubbia provenienza (sotto l'aspetto del titolo di proprietà). Nel complesso la superficie lorda commerciale ai fini della valutazione, questa è pari a mq. 56,00 ca. L'altezza libera interna è di mt. 2,85. L'appartamento è stato, circa 20 anni addietro (come riferitoci verbalmente anche dagli occupanti/Esecutati), sistemato e ristrutturato internamente, ove lo stesso ha avuto il rifacimento dei pavimenti e dei serramenti esterni, della sistemazione (con sostituzione dei sanitari) del bagno igienico e, in ultimo una sistemazione dell'impianti elettrico e di riscaldamento (del tipo autonomo). Lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi sufficiente. Unitamente alla porzione abitativa è ricompreso, in corpo staccato, una autorimessa singola con sovrastante vano accessorio (ex fienile). L'accesso, diretto dal medesimo cortile, è costituito da una basculante in lamiera (ove è ricavata anche una porta per il passo pedonale); il locale internamente si presenta al rustico con pareti e plafone in intonaco rustico e pavimento in piastrelle in gres e parte in calcestruzzo. E' presente l'impianto di illuminazione; l'altezza libera interna è pari a mt. 2,25 ca. La porzione sovrastante al box, a destinazione accessorio, è accessibile con una scala esterna a pioli visto che non vi è una struttura fissa di risalita; le sue finiture interne sono al rustico e con una struttura portante di copertura, a falde inclinate, in legno con sovrastante manto in laterizio. La superficie utile interna del box è pari a mq. 15,00 ca e quella lorda, al lordo delle murature esterne e di divisione con le altre unità imm.ri, è di mq. 17,50. (lo stesso per l'accessorio sovrastante).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85 mt..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1300 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri, 236, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da planimetria del 05.03.1985 n. 12/1

Coerenze: - Da Nord ed in senso orario: - altra unità imm.re - affaccio su Via Dante - altra unità immobiliare - affaccio su corte comune (mapp. 830)

La porzione immobiliare sopra descritta è insistente, al Catasto Terreni di Caronno Pertusella,



al fg. CR - 5 - all. B con il n. 3215.

- foglio 5 particella 1300 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 19,37 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri (snc) - di fatto il n. 236, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da planimetria depositata il 01.04.1982 prot. 13

Coerenze: Da Nord ed in senso orario: - piano terra: - altra proprietà di cui al mapp. 1494 - altra unità immobiliare - corte comune (mapp. 830) - altra unità immobiliare - piano primo: - altra proprietà di cui al mapp. 1494 - altra unità immobiliare - corte comune (mapp. 830) - altra unità immobiliare

La porzione immobiliare sopra descritta è insistente, al Catasto Terreni di Caronno Pertusella, al fg. CR - 5 - all. B con il n. 3213.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>73,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 36.550,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 34.722,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 34.722,50</b>
Data della valutazione:	<b>28/03/2024</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Gli Esecutati si sono resi disponibili a far visionare l'immobile allo scrivente e all'incaricato della Spett.le GIVG lo scorso 27.02.2024 alle ore 9,15 (prefissato come primo sopralluogo). L'appartamento è totalmente arredato e occupato dal nucleo familiare degli Esecutati, composto dai due coniugi e da un figlio (in maggiore età).

Anche l'accessorio (il box in corpo staccato) è totalmente occupato e utilizzato dagli Esecutati.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Il box e il sovrastante accessorio di cui al fg. CR/5 (ex fg. 4) n. 3270 (senza sub.), più volte richiamato nei documenti di cui sopra, è da intendersi escluso in forza di compravendita del 25.02.2020 n. 16273/9834 di rep. della dott.ssa Susanna Farioli, Notaio in Busto A. e trascritto a Milano II il 03-03-2020 n. 28016 / 16743.

### 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 21/10/2009 a firma di Dec. ingiuntivo Tribunale di Udine ai nn. 924 di repertorio, iscritta il 10/03/2010 a Milano II ai nn. 29718 /6485, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo del 21.10.2009 n. 924 di rep. Tribunale di Udine.

Importo ipoteca: 8400.

Importo capitale: 2606,69.

La formalità è riferita solamente a appartamento e box sopra descritti.

Annotazione ad iscrizione n. 14000 del 10.03.2020 (esclusione dell'unità imm.re n. 3270 (senza sub.) del fg. CR/4 (ora fg. 5) di Caronno Pertusella - ESCLUSO DALLA PRESENTE RELAZIONE

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 24/07/2002 a firma di Dott. Scaravelli Monica Notaio in Milano ai nn. 19862 / 4064 di repertorio, iscritta il 16/05/2022 a Milano II ai nn. 68435 / 13308, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ipoteca in rinnovazione nascente da Ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150000.

Importo capitale: 80000.

La formalità è riferita solamente a appartamento e box di cui alla presente relazione

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

pignoramento, stipulata il 22/03/2011 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 25 di repertorio, trascritta il 04/07/2011 a Milano II ai nn. 75362 / 43540, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a appartamento e box di cui alla presente relazione.

Annotazione ad iscrizione n. 14001 del 10.03.2020 (esclusione dell'unità imm.re n. 3270 (senza sub.) del fg. CR/4 (ora fg. 5) di Caronno Pertusella - ESCLUSO DALLA PRESENTE RELAZIONE

pignoramento, stipulata il 28/12/2011 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 2068/2011 di repertorio, trascritta il 30/01/2012 a Milano II ai nn. 9752 / 6557, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare .

La formalità è riferita solamente a appartamento e box di cui alla presente relazione.

Annotazione ad iscrizione n. 14002 del 10.03.2020 (esclusione dell'unità imm.re n. 3270 (senza sub.) del fg. CR/4 (ora fg. 5) di Caronno Pertusella - ESCLUSO DALLA PRESENTE RELAZIONE

sentenza di fallimento, stipulata il 25/05/2012 a firma di Tribunale Fallimentare di Busto A. ai nn. 47/12 di repertorio, trascritta il 12/03/2014 a Milano II ai nn. 20452 / 14423, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza dichiarativa di fallimento.

La formalità è riferita solamente a all'immobile di cui alla presente relazione.





Annotazione ad iscrizione n. 14003 del 10.03.2020 (esclusione dell'unità imm.rc n. 3270 (senza sub.) del fg. CR/4 (ora fg. 5) di Caronno Pertusella - ESCLUSO DALLA PRESENTE RELAZIONE

pignoramento, stipulata il 20/11/2023 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 6859 di repertorio, trascritta il 04/01/2024 a Milano II ai nn. 1359 / 1006, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a all'immobile di cui alla presente relazione (oltre a box escluso dalla presente di cui al fg. CR/5 n. 3270 senza sub. in Caronno Pertusella)

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

Ulteriori avvertenze:

**Lo scrivente ricorda che l'immobile di cui alla presente relazione ricade in centro storico del Comune di Caronno Pertusella e i vincoli urbanistici-edilizi sono di una caratura importante per eventuali trasformazioni future.**

**Si ribadisce la questione della chiusura dell'iter amm.vo della pratica di Condono Edilizio L. 47/85 depositata il 1986.**

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il box e il sovrastante accessorio di cui al fg. CR/5 (ex fg. 4) n. 3270 (senza sub.), più volte richiamato nei documenti di cui sopra, è da intendersi escluso in forza di compravendita del 25.02.2020 n. 16273/9834 di rep. della dott.ssa Susanna Farioli, Notaio in Busto A. e trascritto a Milano II il 03-03-2020 n. 28016 / 16743.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà indivisa, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 06/04/1982 a firma di Dott. Celestino Calvano ai nn. 224744 di repertorio, trascritto il 28/04/1982 a Milano II ai nn. 24937 / 20242.

Il titolo è riferito solamente a appartamento e box di cui alla presente relazione

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Durante il sopralluogo dello scorso 27.02.2024 lo scrivente ha potuto visionare l'unità immobiliare residenziale raffrontando lo stato attuale del bene con la planimetria catastale in atti (qui allegata). Si riscontrano delle discordanze relative a:



- rimozione di parete interna (presumibilmente tavolato) che precedentemente delimitava un ripostiglio, oggi non più presente; di fatto è stato creato un unico vano con soggiorno pranzo.
- formazione di un vano guardaroba/accessorio nel sottoscala di competenza di altra unità immobiliare.

Secondo quanto riferito dagli Esecutati le modifiche sono state realizzate nell'anno 2004 circa, senza una comunicazione presso il Comune di Caronno Pertusella.

**Ai fini della successiva assegnazione/vendita il fabbricato è comunque stato realizzato prima del 01.09.1967 (il corpo di fabbrica di cui è parte ha circa due secoli di vita); vedasi inoltre quanto esposto in seguito in sede di conformità.**

In sede della recente verifica presso il Comune (con accesso lo scorso 22.03.24), è stato visionato il Condo Edilizio ex L. 47/85 n. 2688 depositato il 18.03.1986 (ex L. 47/85). L'epoca dell'abuso dichiarato, come citato nell'atto sostitutivo di notorietà allegato alla domanda, è "**nell'anno 1983**"; furono inoltre versati Lire 450.000 in data 18.03.1986 a titolo di oblazione (ovvero come acconto dopo verifica da parte dell'Amm.ne Comunale).

L'Amm.ne comunale non ha mai richiesto, come desumibile dalla busta visionata in data 22.03.2024 presso lo Studio Tecnico di Caronno Pertusella, l' "integrazione" che si richiedeva ai tempi del Condo Edilizio.

VI è nella busta un elenco (redatto dal Tecnico comunale e datata novembre 1995, prodotto dall'Ufficio, circa la necessità di reperire gli elaborati progettuali esplicativi, il conteggio degli oneri urbanizzativi e del contributo afferente il costo di costruzione, oltre alle foto di rito dello stato dei luoghi e quant'altro necessario per la disamina dell'istanza. Ne consegue che la pratica è carente della Concessione edilizia e della conseguente agibilità in sanatoria a chiusura del Condo Edilizio. **La parte acquirente dovrà farsi carico, con tutti i problemi connessi, alla chiusura della predetta pratica.**

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

Condo edilizio L. 47/85 per chiusura portico con creazione di un locale ad uso abitazione **N. Condo Edilizio ex L. 47/85 N. 2688-18.03.1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di chiusura portico con creazione di un locale ad uso abitazione, presentata il 18/03/1986 con il n. 2888 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a quanto sopra descritto e relativo all'u.i. di cui alla presente relazione. L'epoca dell'abuso dichiarata, come citato nell'atto sostitutivo di notorietà allegato alla domanda, è "l'anno 1983"; furono versati Lire 450.000 in data 18.03.1986 a titolo di oblazione. L'Amm.ne comunale non ha mai richiesto, come desumibile dalla busta visionata in data 22.03.2024 presso lo Studio Tecnico di Caronno Pertusella, l'integrazione che si richiedeva ai tempi del Condo Edilizio (anni '80). Vi è nella busta un elenco (redatto dal Tecnico comunale e datata novembre 1995), prodotto dall'Ente, circa la necessità di reperire gli elaborati progettuali esplicativi degli abusi, il conteggio degli oneri urbanizzativi e del contributo afferente il costo di costruzione, oltre alle foto di rito dello stato dei luoghi e quant'altro necessario per la disamina dell'istanza e per l'inquadramento di quanto dichiarato in assenza di atto abilitativo. Ne consegue che la pratica è carente della Concessione edilizia e della conseguente agibilità in sanatoria a chiusura del Condo Edilizio. La parte acquirente dovrà farsi carico, con tutti i problemi connessi, alla chiusura della predetta pratica.

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

**La rimozione di due tramezze interne che delimitavano un piccolo vano ad uso ripostiglio è**





**priva di atto abilitativo**, intervento eseguito in anni passati, per la quale ci hanno comunicato che le opere sono state eseguite nel 2004 direttamente dagli Esecutati. L'intervento ha pertanto riguardato l'ampliamento (interno) del soggiorno-pranzo, al fine di rendere più fruibile la zona giorno dell'appartamento. Vi è anche la realizzazione di una demolizione mirata (**anch'essa priva di atto abilitativo**) al fine di aprire una porta direttamente nel sottoscala di altra unità immobiliare creando un piccolo guardaroba (**INTERVENTO DA RIMUOVERE CON LA CHIUSURA DELLA PORTA . LA QUESTIONE RIGUARDERA' ANCHE LA VERIFICA, OGGI NON GARANTITA, DEL RAPPORTO DI AREILLUMINAZIONE DEL NUOVO VANO CREATOSI "SOGGIORNO-PRANZO" A SEGUITO DELLA CANCELLAZIONE DELLO SPAZIO EX RIPOSTIGLIO.**

In sede di verifica presso il Comune, con accesso lo scorso 22.03.24, è stato visionato il Condo Edilizio ex L. 47/85 N. 2688-18.03.1986 ex L. 47/85 n. 2688 del 18.03.1986 L'epoca dell'abuso dichiarato, come citato nell'atto sostitutivo di notorietà allegato alla domanda, è stata dichiarata "nell'anno 1983"; furono versati Lire 450.000 in data 18.03.1986 a titolo di oblazione.

L'Amm.ne comunale non ha mai richiesto, come desumibile dalla busta visionata in data 22.03.2024 presso lo Studio Tecnico di Caronno Pertusella, l'integrazione che si richiedeva ai tempi del Condo Edilizio.

VI è nella busta un elenco (redatto dal Tecnico comunale e datata novembre 1995,, redatto dall'Ufficio, circa la necessità di reperire gli elaborati progettuali esplicativi, il conteggio degli oneri urbanizzativi e del contributo afferente il costo di costruzione, oltre alle foto di rito dello stato dei luoghi e quant'altro necessario per la disamina dell'istanza. Ne consegue che la pratica è carente della Concessione edilizia e della conseguente agibilità in sanatoria a chiusura del Condo Edilizio. **La parte acquirente dovrà farsi carico, con tutti i rischi connessi, alla chiusura della predetta pratica.**

**Si ribadisce anche la questione della localizzazione della caldaia autonoma presente in cucina e priva di conformità.**

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la rimozione delle opere, eseguite nel 2004 direttamente dagli Esecutati, costituite da due tramezze interne che delimitavano un piccolo vano ad uso ripostiglio. L'intervento ha pertanto riguardato l'ampliamento del soggiorno-pranzo, al fine di rendere più fruibile la zona giorno dell'appartamento. Vi è anche la realizzazione di una demolizione mirata al fine di aprire una porta direttamente nel sottoscala di altra unità immobiliare, creando un piccolo guardaroba (opera anch'essa da rimuovere) (normativa di riferimento: Nta del Prg Vigente e relative norme, Regolamento Edilizio e Leggi Regionali )

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per la rimozione delle pareti interne (ex ripostiglio) e per il ripristino della porta di accesso al sottoscala COME SOPRA INDICATO NEI DETTAGLI

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia a firma del professionista incaricato e abilitato: €.1.200,00
- oblazione a favore del Comune per la sanatoria delle opere eseguite ed eventuali adeguamenti: €.1.000,00
- spese relative alla porta del sottoscala da murare ed eventuale sostituzione della finestra della sala (ingrandendo lo spazio occupato dal manufatto): €.3.000,00
- chiusura pratica di condono edilizio ex L. 47/85, oneri, contributo costo di costruzione, professionista (in via puramente preventiva e approssimativa): €.5.000,00

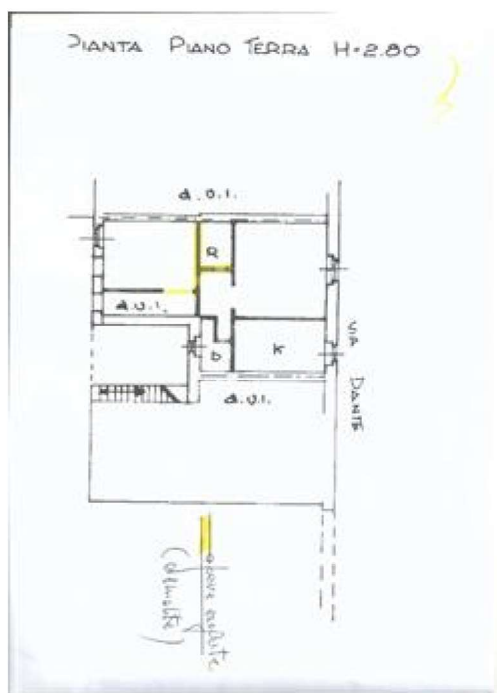
Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a alle opere sopra indicate, relativamente alla sanatoria delle



demolizioni eseguite e il ripristino della chiusura della porta di accesso al sottoscala (visto che la porzione è di proprietà di altra unità imm.re).

La sanatoria dovrà riguardare le due tramezze interne che delimitavano un piccolo vano ad uso ripostiglio. L'intervento ha pertanto riguardato l'ampliamento del soggiorno-pranzo, al fine di rendere più fruibile la zona giorno dell'appartamento. Vi è anche la realizzazione di una demolizione mirata al fine di aprire una porta direttamente nel sottoscala di altra unità immobiliare, creando un piccolo guardaroba. LA QUESTIONE RIGUARDERA' ANCHE LA VERIFICA, OGGI NON GARANTITA, DEL RAPPORTO DI AREILLUMINAZIONE DEL NUOVO VANO CREATOSI (SOGGIORNO-PRANZO) A SEGUITO DELLA CANCELLAZIONE DELLO SPAZIO EX RIPOSTIGLIO. INOLTRE SI RENDE NECESSARIA LA CHIUSURA DELLA PRATICA DI CONDONO EDILIZIO SOPRA CITATA.



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: l'aggiornamento della planimetria catastale in atti con quanto riscontrato sul posto e descritto nella sezione di conformità edilizia.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: espletamento di pratica docfa di variazione redatta da professionista abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- parcella professionista incaricato per la pratica di variazione docfa e relativi diritti catastali e oneri fiscali della parcella: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a all'aggiornamento catastale docfa presso il Catasto Fabbricati di Caronno Pertusella.

La tempistica indicata è legata alla primaria regolarizzazione edilizia delle opere





### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: quelli indicati nella conformità edilizia; comunque per la conformità urbanistica nulla è di rilevanza tale da richiedere una valutazione di conformità della medesima

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Fermo restando quanto indicato per il box ceduto e non oggetto della presente relazione.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: non sono stati reperiti i certificati di conformità degli impianti tecnologici di cui sopra. Si rende necessario un intervento di due ditte specializzate (ELETTRICO E RISCALDAMENTO)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica dell'impianto elettrico e rilascio di un verbale di verifica da parte di Azienda specializzata: € 1.200,00
- verifica dell'impianto termico (della caldaia autonoma) anche in funzione della sua localizzazione e reperimento del verbale di conformità da ditta specializzata nella cucina: € 2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a al reperimento delle certificazioni di conformità o di verifica di regolarità ed eventuali adeguamenti

BENI IN CARONNO PERTUSELLA VIA DANTE ALIGHIERI 236, QUARTIERE  
CENTRO STORICO

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CARONNO PERTUSELLA Via Dante Alighieri 236, quartiere centro storico, della superficie commerciale di **73,50** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare residenziale della presente relazione è ubicata in corte nel centro storico di Caronno Pertusella e, precisamente, con accesso e scarico dal civico 236 della centralissima Via Dante Alighieri. L'appartamento è posto a pianterreno (primo livello fuori terra) ed ha l'ingresso, con portoncino, dal cortile interno. La sua consistenza è suddivisibile in soggiorno-pranzo (della sup. utile interna di ca mq. 20,00), una camera da letto (antistante la Via Dante della sup. utile di ca 16,00 mq.),



un angolo cottura (anch'esso antistante la Via Dante con una sup. interna utile di mq. 9,00 ca e un unico servizio igienico (completo dei 4 elementi, con una sup. utile di mq. 3,20 ca). Completa un piccolo ripostiglio/guardaroba ubicato nel sottoscala di altra unità immobiliare che, come indicato successivamente nella conformità, la sua presenza è di dubbia provenienza (sotto l'aspetto del titolo di proprietà). Nel complesso la superficie lorda commerciale ai fini della valutazione, questa è pari a mq. 56,00 ca. L'altezza libera interna è di mt. 2,85. L'appartamento è stato, circa 20 anni addietro (come riferitoci verbalmente anche dagli occupanti/Esecutati), sistemato e ristrutturato internamente, ove lo stesso ha avuto il rifacimento dei pavimenti e dei serramenti esterni, della sistemazione (con sostituzione dei sanitari) del bagno igienico e, in ultimo una sistemazione dell'impianti elettrico e di riscaldamento (del tipo autonomo). Lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi sufficiente. Unitamente alla porzione abitativa è ricompreso, in corpo staccato, una autorimessa singola con sovrastante vano accessorio (ex fienile). L'accesso, diretto dal medesimo cortile, è costituito da una basculante in lamiera (ove è ricavata anche una porta per il passo pedonale); il locale internamente si presenta al rustico con pareti e plafone in intonaco rustico e pavimento in piastrelle in gres e parte in calcestruzzo. E' presente l'impianto di illuminazione; l'altezza libera interna è pari a mt. 2,25 ca. La porzione sovrastante al box, a destinazione accessorio, è accessibile con una scala esterna a pioli visto che non vi è una struttura fissa di risalita; le sue finiture interne sono al rustico e con una struttura portante di copertura, a falde inclinate, in legno con sovrastante manto in laterizio. La superficie utile interna del box è pari a mq. 15,00 ca e quella lorda, al lordo delle murature esterne e di divisione con le altre unità imm.ri, è di mq. 17,50. (lo stesso per l'accessorio sovrastante).

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,85 mt..Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 1300 sub. 14 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri, 236, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da planimetria del 05.03.1985 n. 12/1

Coerenze: - Da Nord ed in senso orario: - altra unità imm.re - affaccio su Via Dante - altra unità immobiliare - affaccio su corte comune (mapp. 830)

La porzione immobiliare sopra descritta è insistente, al Catasto Terreni di Caronno Pertusella, al fg. CR - 5 - all. B con il n. 3215.

- foglio 5 particella 1300 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana CR, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 19,37 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri (snc) - di fatto il n. 236, piano: T-1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da planimetria depositata il 01.04.1982 prot. 13

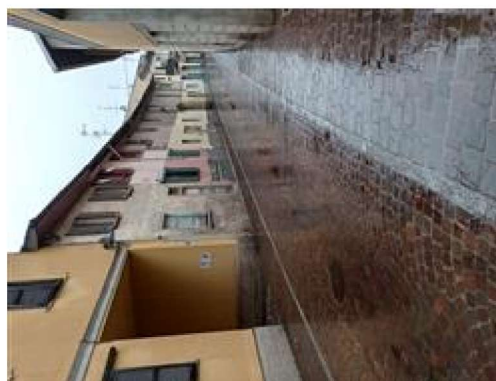
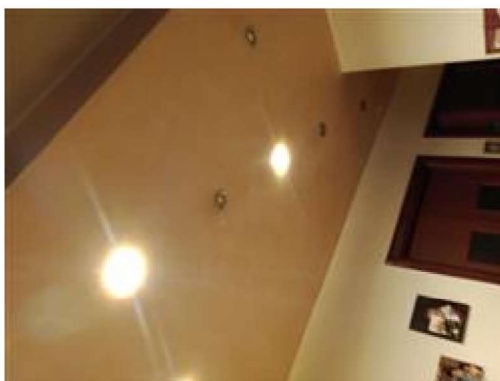
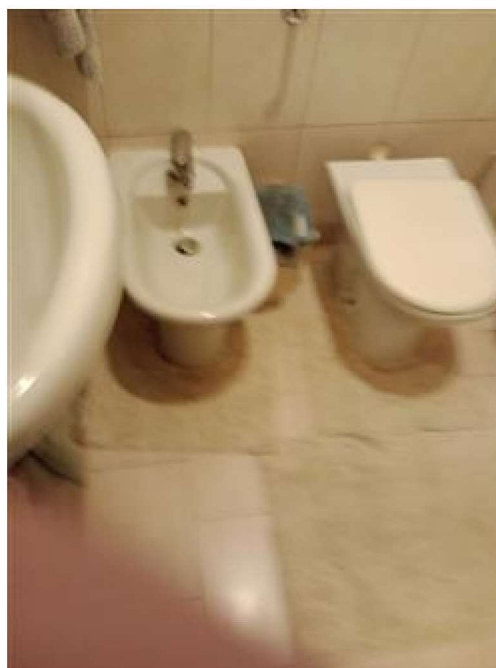
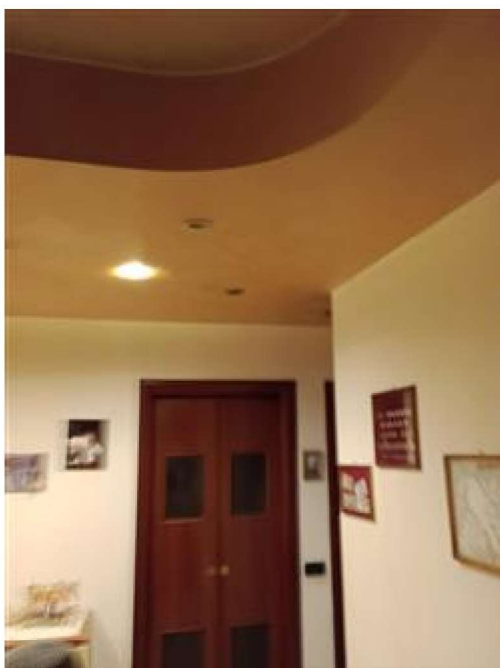
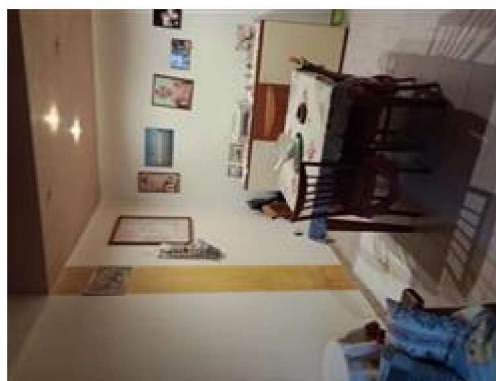
Coerenze: Da Nord ed in senso orario: - piano terra: - altra proprietà di cui al mapp. 1494 - altra unità immobiliare - corte comune (mapp. 830) - altra unità immobiliare - piano primo: - altra proprietà di cui al mapp. 1494 - altra unità immobiliare - corte comune (mapp. 830) - altra unità immobiliare

La porzione immobiliare sopra descritta è insistente, al Catasto Terreni di Caronno Pertusella, al fg. CR - 5 - all. B con il n. 3213.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1800.





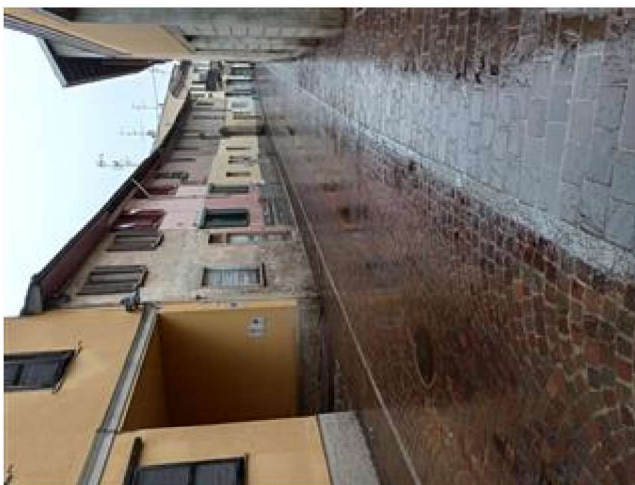
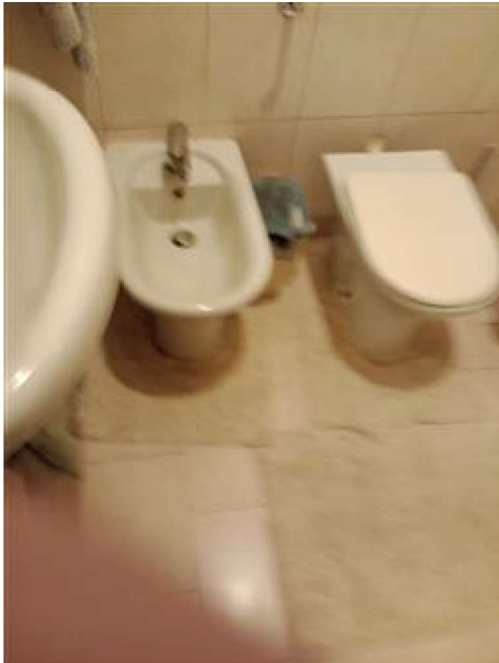
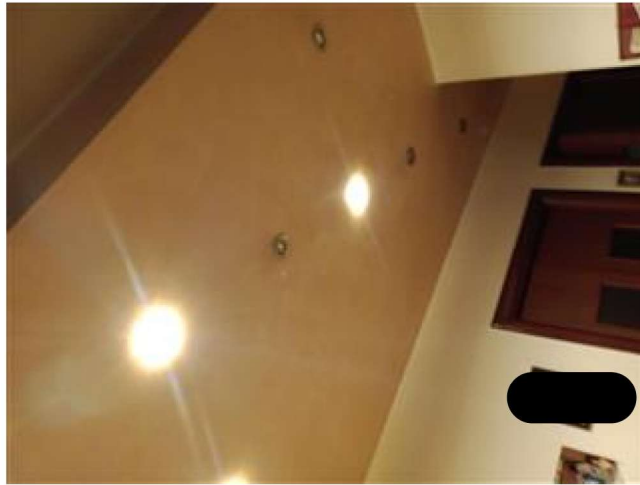
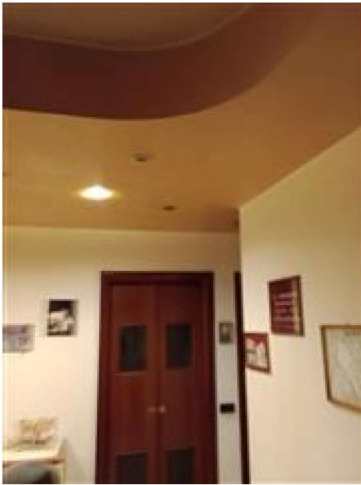


DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Saronno, Arese). 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: Museo e HUB Onda Rossa, Oratorio di San



Bernardino.





SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 25 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 1 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 0,8 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare residenziale della presente relazione è ubicata in corte nel centro storico di Caronno Pertusella e, precisamente, con accesso e scarico dal civico 236 della centralissima Via Dante Alighieri. L'appartamento è posto a pianterreno (primo livello fuori terra) ed ha l'ingresso, con portoncino, dal cortile interno. La sua consistenza è suddivisibile in soggiorno-pranzo (della sup. utile interna di ca mq. 20,00), una camera da letto (antistante la Via Dante della sup. utile di ca 16,00 mq.), un angolo cottura (anch'esso antistante la Via Dante con una sup. interna utile di mq. 9,00 ca e un unico servizio igienico (completo dei 4 elementi, con una sup. utile di mq. 3,20 ca). Completa un piccolo ripostiglio/guardaroba ubicato nel sottoscala di altra unità immobiliare che, come indicato successivamente nella conformità, la sua presenza è di dubbia provenienza (sotto l'aspetto del titolo di proprietà). Nel complesso la superficie lorda commerciale ai fini della valutazione, questa è pari a mq. 56,00 ca. L'altezza libera interna è di mt. 2,85. L'appartamento è stato, circa 20 anni addietro (come riferitoci verbalmente anche dagli occupanti/Esecutati), sistemato e ristrutturato internamente, ove lo stesso ha avuto il rifacimento dei pavimenti e dei serramenti esterni, della sistemazione (con sostituzione dei sanitari) del bagno igienico e, in ultimo una sistemazione



dell'impianti elettrico e di riscaldamento (del tipo autonomo). Lo stato conservativo e manutentivo è da considerarsi sufficiente. Unitamente alla porzione abitativa è ricompreso, in corpo staccato, una autorimessa singola con sovrastante vano accessorio (ex fienile). L'accesso, diretto dal medesimo cortile, è costituito da una basculante in lamiera (ove è ricavata anche una porta per il passo pedonale); il locale internamente si presenta al rustico con pareti e plafone in intonaco rustico e pavimento in piastrelle in gres e parte in calcestruzzo. E' presente l'impianto di illuminazione; l'altezza libera interna è pari a mt. 2,25 ca. La porzione sovrastante al box, a destinazione accessorio, è accessibile con una scala esterna a pioli visto che non vi è una struttura fissa di risalita; le sue finiture interne sono al rustico e con una struttura portante di copertura, a falde inclinate, in legno con sovrastante manto in laterizio. La superficie utile interna del box è pari a mq. 15,00 ca e quella lorda, al lordo delle murature esterne e di divisione con le altre unità imm.ri, è di mq. 17,50. (lo stesso per l'accessorio sovrastante).

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno. doppi vetri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a libro realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pietrame e mattoni in cotto con coibentazione in non riscontrabile , il rivestimento è realizzato in intonaco civile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in terra battuta - marciapiede in cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a civile. una porzione del soggiorno presenta una controsoffittatura d'arredamento con punti luce inseriti	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : portoncino ad un battente realizzato in legno e ferro , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : fognatura suborizzontale di scarico la reti di smaltimento è realizzata in tubazione comune e fognatura comunale con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : autonomo con alimentazione a gas metano cittadino conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : autonomo con alimentazione in impianto acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazione suborizzontale pivata conformità: non rilevabile	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : termoautonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non rilevabile. la caldaia è localizzata in cucina	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





Delle Strutture:

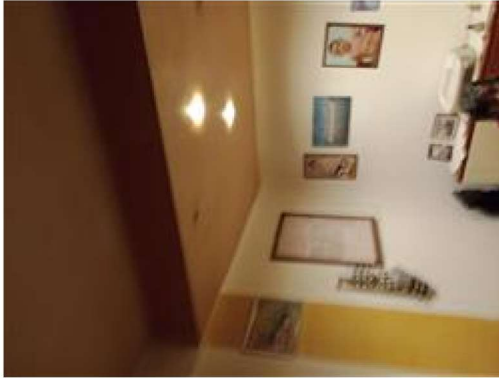
*solai*: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele. per la vetustà dell'immobile, una porzione è in legno

al di sotto della media



*strutture verticali*: costruite in muratore di mattoni e pietre

al di sotto della media

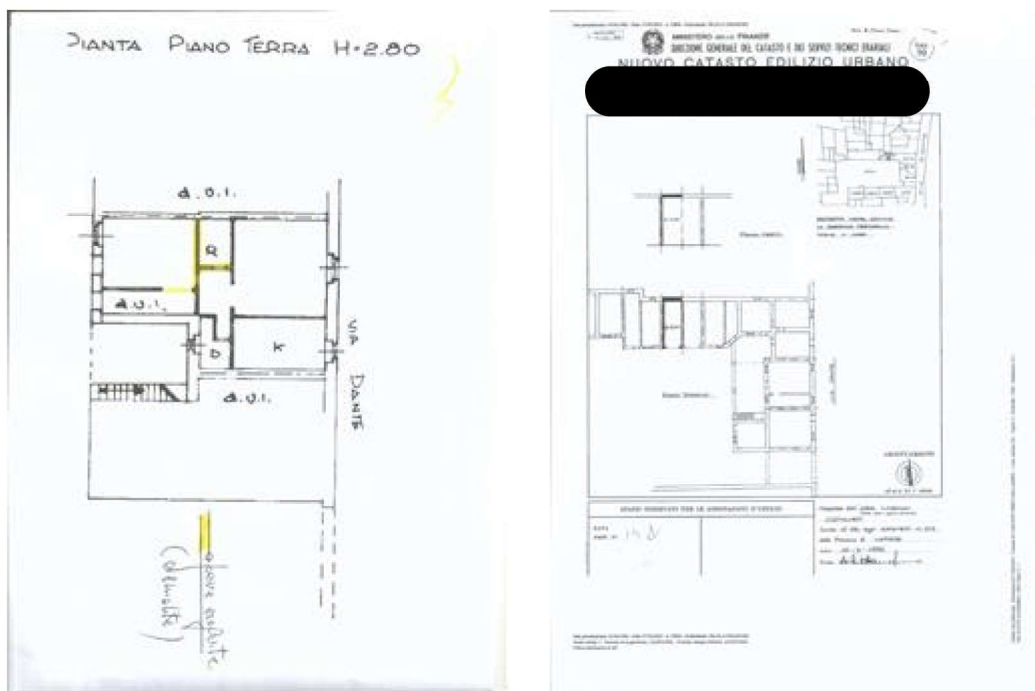


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento - sup. lorda comm.le	56,00	x	100 %	=	56,00
autorimessa	17,50	x	70 %	=	12,25
ripostiglio (ex fienile) piano primo sovrastante il box	17,50	x	30 %	=	5,25
<b>Totale:</b>	<b>91,00</b>				<b>73,50</b>



## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

### considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di



dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo “indirette”, sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili (limitatamente alle porzioni immobiliari residenziali e non specificatamente riconducibili alla tipologia di fabbricato qui stimato), riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i € 600,00 e i € 900,00 (su base della superficie lorda commerciale) per l’anno di riferimento precedente. Tale valore unitario è ovviamente riferito alle superficie commerciali ragguagliati dei fabbricati residenziali.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell’equità e della comparazione, che l’ubicazione dell’immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l’area indicata e, per la tipologia di fabbricato a servizio; il valore è da considerare varia tra i € 500,00 e i € 800,00.

in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferite fondamentalmente all’anno passato (2023), in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni e, non in ultimo, per il breve periodo intercorso dall’anno scorso, possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione “diretta” del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato “direttamente, oltre al fattore non meno importante del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) per immobili simili di € 700,00.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall’ubicazione dell’immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l’unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dell’accessorio (box e ripostiglio/ex fienile), indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare..

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all’attualità si segnala che l’offerta è prevalente rispetto la domanda.

La concentrazione dell’offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Caronno Pertusella, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla presunta necessità di “vendere”, hanno conservato valori stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l’attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione.



Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.

L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona altamente a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in € 700,00 / mq. (Euro Settecento/00 al metro quadrato)

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della ns. conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è la seguente:

mq. 73,50 x € 700,00/mq. = € 51.450,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	73,50	x	700,00	=	<b>51.450,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 51.450,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 51.450,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

### considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili (limitatamente alle porzioni immobiliari residenziali e non specificatamente riconducibili alla tipologia di fabbricato qui stimato), riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i € 600,00 e i € 900,00 (su base della superficie lorda commerciale) per l'anno di riferimento precedente. Tale valore unitario è ovviamente riferito alle superficie commerciali ragguagliati dei fabbricati residenziali.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata e, per la tipologia di fabbricato a servizio; il valore è da considerare varia tra i € 500,00 e i € 800,00.

in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferite fondamentalmente all'anno passato (2023), in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni e, non in ultimo, per il breve periodo intercorso dall'anno scorso, possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche





dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione “diretta” del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato “direttamente, oltre al fattore non meno importante del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) per immobili simili di € 700,00.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dell'accessorio (box e ripostiglio/ex fienile), indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare..

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda.

La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Caronno Pertusella, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla presunta necessità di “vendere”, hanno conservato valori stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione.

Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.

L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona altamente a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere.

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in € 700,00 / mq. (Euro Settecento/00 al metro quadrato)

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della ns. conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra, una corretta “elaborazione economica” delle superfici lorde è la seguente:

mq. 73,50 x € 700,00/mq. = € 51.450,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Caronno Pertusella

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle



conoscenza 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	73,50	0,00	51.450,00	51.450,00
				<b>51.450,00 €</b>	<b>51.450,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

La proprietà immobiliare è costituita da appartamento ad uso abitativo e da un box che, di fatto, risulta pertinenziale del medesimo appartamento. Una ipotetica divisione in due lotti (appartamento da una parte e box dall'altra) è controproducente al fine dell'appetibilità dell'immobile immesso sul mercato e per quanto previsto dalla vigente normativa regionale della pertinenzialità del box preesistente.

**Pertanto si sconsiglia un tale intervento ed è escluso dalla presente relazione.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 14.900,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.550,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.827,50**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.722,50**

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**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.722,50**

data 28/03/2024





il tecnico incaricato  
GEOM. EMILIO ITALO FIORIN

