



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

202/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:
G.I.V.G. srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Antonio Ciavarella

CF: CVRNTN65D26I819L
con studio in SOMMA LOMBARDO (VA) VIA MAZZINI 2
telefono: 0331253398
email: studiociavarellamigliavacca@gmail.com
PEC: antonio.ciavarella@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
202/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a TURBIGO VIA PASUBIO 4, della superficie commerciale di **125,15** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare in perizia è un **appartamento a primo piano** composto da tre locali più doppi servizi con box auto, in piccola palazzina a quattro piani fuori terra sita nel Comune di Turbigo, che come evincesi dall'immagine ortofotografica viene a collocarsi lungo il Naviglio Grande, antica via di comunicazione fluviale di collegamento tra Milano e il Fiume Ticino.

La palazzina è a quattro piani fuori terra adibiti a residenza più un piano interrato in cui trovasi le cantine e le autorimesse, l'ubicazione della palazzina è in un quartiere prettamente residenziale nelle immediate vicinanze del centro cittadino e i servizi principali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 757 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 65 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord, est e sud giardino comune, a ovest scala comune da cui si accede dal pianterreno su via Pasubio

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2001.

A.1 **box doppio.**

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 757 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord terrapieno a giardino comune, a est altra autorimessa col sub 8, a sud corsello comune da cui si accede alla via Pasubio, a ovest altra autorimessa al sub 6

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

125,15 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,60 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.212,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.212,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.212,50
Data della valutazione:	11/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

L'esecutato ha concesso comodo accesso CTU consentendo di espletare il proprio mandato come previsto dall'incarico conferito, attualmente l'appartamento è abitato dalla famiglia della figlia degli esecutati.

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** attiva, stipulata il 30/11/2006 a firma di Notaio Mittino Giuseppe ai nn. 451839/29993 di repertorio, iscritta il 09/12/2006 a Milano 2 ai nn. 189826/47816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata a garanzia di cambiali.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 550000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/07/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 500 di repertorio, iscritta il 25/10/2007 a Milano 2 ai nn. 160542/42328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 46366,13.

Importo capitale: 40000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/07/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 500 di repertorio, iscritta il 25/10/2007 a Milano 2 ai nn. 160543/42329, a favore di *** DATO OSCURATO

*** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 46366,13.

Importo capitale: 40000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31120 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 160880/42426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario-decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 81951,90.

Importo capitale: 74000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31120 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 160881/42427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario-decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 81951,90.

Importo capitale: 74000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31109 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Milano 2 ai nn. 162915/42970, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 37426,63.

Importo capitale: 31789,76

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31109 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Milano 2 ai nn. 162916/42971, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 37426,63.

Importo capitale: 31789,76

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31108 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Milano 2 ai nn. 162924/42979, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 14520,03.

Importo capitale: 10000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31108 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Milano 2 ai nn. 162925/42980, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 14520,03.

Importo capitale: 10000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/10/2009 a firma di Notaio Mittino Giuseppe ai nn. 458381/33012 di repertorio, iscritta il 09/11/2009 a Milano 2 ai nn. 150379/30339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 257040,00.

Importo capitale: 142800,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3635 di repertorio, trascritta il 29/06/2023 a Milano 2 ai nn. 90070/63014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

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:

L'intero territorio del Comune di Turbigo, ai sensi dell'art. 142 comma 1 del DLgs 142/04 risulta vincolato paesaggisticamente in quanto all'interno del Parco Lombardo della valle del Ticino

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/07/1995 a firma di Notaio Bucchini Sergio ai nn. 29603/4884 di repertorio, trascritto il 28/07/1995 a Milano 2 ai nn. 68591/42391.

Il titolo è riferito solamente a particelle 757 sub 3 e sub 7

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 19/07/1995 a firma di Notaio Bucchini Sergio ai nn. 29603/4884 di repertorio, trascritto il 28/07/1995 a Milano 2 ai nn. 68591/42391.

Il titolo è riferito solamente a particelle 757 sub 3 e sub 7

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **79/92** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificare palazzina, presentata il 09/07/1992 con il n. 9097 di protocollo, rilasciata il 23/10/1992, agibilità del 15/09/1994 con il n. 6756 di protocollo.

Oltre alla Concessione Edilizia originaria è stata rilasciata Concessione Edilizia in Variante n. 06/94 prot. 1198 del 09/03/1994

DENUNCIA INIZIO ATTIVITA' N. **119/2001**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne piani terreno e primo, presentata il 10/12/2001 con il n. 18986 di protocollo, rilasciata il 05/02/2002.

Il titolo è riferito solamente a appartamento particella 757 sub 2 (pianterreno) e sub 3 (primo piano).

Con la DIA n. 119/2001 si annullava la precedente DIA n. 95/2001 prot. 15398 del 04/10/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 26 del 03/08/2019, l'immobile ricade in zona B1- tessuto residenziale consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: If= esistente - Rc=esistente - Dc= esistente = 5,00 mt - Ds= esistente De= 10 mt - H= esistente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità dimensionali all'appartamento rientrati nelle tolleranze dell'art. 34/bis del DPR 380/01 salvo evidenziare: 1) una diversa dimensione e finitura dei balconi (autorizzati con parapetti pieni invece eseguiti in parte con ringhiere); 2) sul balcone nord è stato eseguito un tamponamento in muratura per contenere la caldaia (a tutti i piani della palazzina); 3) minor dimensione del balcone di sud ovest; 4) diversa dimensione di realizzazione in altezza delle finestre, da cm 150 a cm 140, e diversa dimensione serramento del bagno su fronte sud-est; 5) la realizzazione di una scala a chiocciola di collegamento interno con l'appartamento a piano terreno (non oggetto di procedura esecutiva); 6) lievi difformità di posizionamento dei tavolati. Si precisa che l'altezza interna dell'appartamento risulta conforme a quella riportata nella concessione edilizia originaria del fabbricato (cm 270) ma difforme da quella indicata nella DIA 119/2001 (cm 290) , dovrebbe pertanto trattarsi solo di mero errore grafico non essendo previsto nel progetto di ristrutturazione del 2001 la modifica dei solai. (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

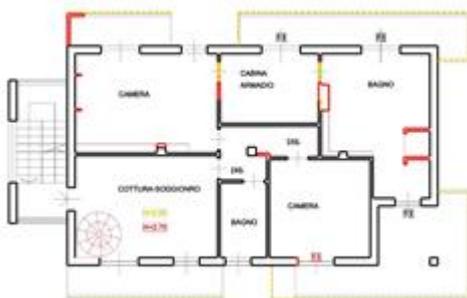
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilascio di permesso di costruire in sanatoria o presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01. Per le difformità ai prospetti sarà da verificare con il tecnico Comunale (dopo aver redatto elaborati grafici di dettaglio) la possibilità di far rientrare tali opere all'interno delle opere nella casistica prevista nell'Allegato "A" del DPR n. 31/2017 per l'esclusione dal richiedere accertamento di compatibilità paesaggistica, se non fattibile occorrerà ottenere rilascio di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 smi. Si dovrà prevedere la demolizione della scala di collegamento col piano terreno con la chiusura del foro nel solaio per eliminare la promiscuità con altra unità non oggetto di esecuzione. Per quanto riguarda l'accertamento di conformità la sanzione pecuniaria potrà essere non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, l'importo sarà definito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per accertamento di compatibilità paesaggistica (importo di massima stimato): €2.000,00
- Sanzione per accertamento di conformità edilizia (importo di massima stimato): €1.500,00
- Onorari professionali per redazione pratiche di sanatoria: €3.000,00
- Demolizione scala collegamento con altra unità e tamponamento foro soletta: €5.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: sei mesi



DIFFORMITA' APPARTAMENTO PRIMO PIANO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

Il CTU ha provveduto ad aggiornare le planimetrie catastali

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

Dalla visione delle pratiche edilizie, si evidenzia che in allegato alla richiesta di agibilità sono state depositate le certificazioni degli impianti dell'appartamento del Lotto 1

BENI IN TURBIGO VIA PASUBIO 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO VIA PASUBIO 4, della superficie commerciale di **125,15** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare in perizia è un **appartamento a primo piano** composto da tre locali più doppi servizi con box auto, in piccola palazzina a quattro piani fuori terra sita nel Comune di Turbigo, che come evincesi dall'immagine ortofotografica viene a collocarsi lungo il Naviglio Grande, antica via di comunicazione fluviale di collegamento tra Milano e il Fiume Ticino.

La palazzina è a quattro piani fuori terra adibiti a residenza più un piano interrato in cui trovasi le cantine e le autorimesse, l'ubicazione della palazzina è in un quartiere prettamente residenziale nelle

immediate vicinanze del centro cittadino e i servizi principali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 757 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 65 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 4, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord, est e sud giardino comune, a ovest scala comune da cui si accede dal pianterreno su via Pasubio

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992 ristrutturato nel 2001.



vista aerea



vista aerea



Ortofoto



vista ingresso palazzina con individuazione dell'unità oggetto di esecuzione



vista lato sud palazzina con individuazione unità oggetto di esecuzione

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 Km
 autobus distante 250 mt
 autostrada distante 10 Km
 ferrovia distante 250 mt



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

*** DATO OSCURATO *** La palazzina in cui trovasi l'unità oggetto di perizia sorge in fregio ad parcheggio di uso pubblico in angolo alle vie Pasubio e Col di Lana, strade di servizio del quartiere a vocazione prettamente residenziale in cui trovasi edifici residenziali con tipologia a palazzina e a corte a massimo due/tre piani fuori terra.

L'edificio condominiale a quattro piani fuori terra più un piano interrato ove trovasi le cantine e le autorimesse, con un corpo a doppia manica dal linguaggio architettonico dell'edilizia comune di fine secolo scorso.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con pilastri e travi di cemento armato, solette miste latero-c.a., il tetto è a falde con struttura in legno e tegole in cotto. Sul lato ovest è presente il vano scala condominiale di collegamento verticale delle varie unità immobiliari costituenti il condominio.

Alla palazzina è pertinenziale un cortile comune sistemato a verde e a percorsi condominiali di

accesso alle autorimesse e al vano scala comune privo di ascensore.

All'appartamento posto al primo piano si giunge tramite scala comune rivestita di serizzo con ringhiera in ferro. Dal portoncino d'ingresso non di tipo blindato si accede nell'abitazione che risulta composta da: soggiorno con angolo cottura, due camere, due bagni un locale uso guardaroba. A tutti i lati dell'abitazione sono presenti ampi balconi.

La tipologia dei materiali di finitura dell'appartamento di qualità corrente in normali condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri con persiane ad ante, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e rivestimenti delle parti dei bagni sono in grès porcellanato, le pareti e soffitti sono intonacati a civile. I sanitari del servizio igienico sono in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è a radiatori con caldaia a metano di tipo autonomo anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in pietra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : digitale terrestre e satellitare conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : video conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : mista la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni in pvc con recapito in fognatura comunale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele

strutture verticali: costruite in cemento armato

travi: costruite in cemento armato

nella media 

al di sopra della media 

al di sopra della media 



soggiorno con scala da rimuovere



camera matrimoniale



cabina armadio-ripostiglio



camera letto



bagno padronale



bagno di servizio

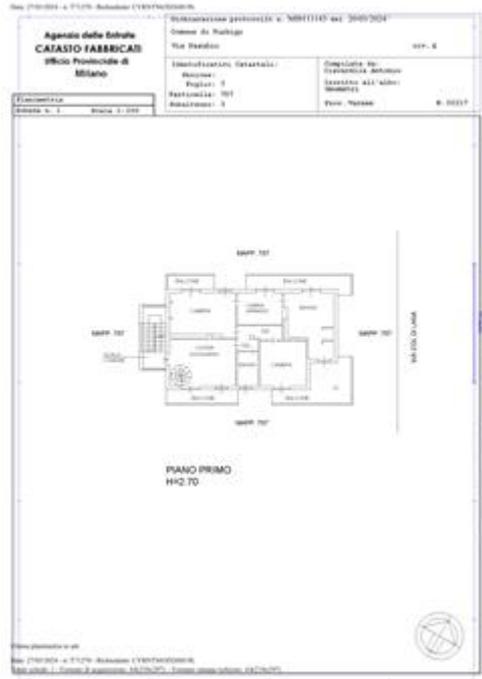
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	116,00	x	100 %	=	116,00

balconi e terrazzi (sup. fino a mq 25)	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi e terrazzo (parte superficie eccedente 25 mq)	16,50	x	10 %	=	1,65
Totale:	157,50				125,15



ACCESSORI:

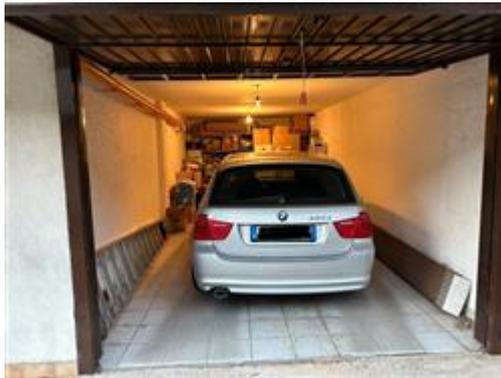
box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 757 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 26 mq, rendita 63,11 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord terrapieno a giardino comune, a est altra autorimessa col sub 8, a sud corsello comune da cui si accede alla via Pasubio, a ovest altra autorimessa al sub 6

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	26,00	x	60 %	=	15,60
Totale:	26,00				15,60



autorimessa



vista esterna autorimessa



scheda catastale sub 7

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 341/2021

Descrizione: monolocale al quarto piano (è presente ascensore) con box e cantina, superficie commerciale 61,27 mq, 1

Indirizzo: Turbigo (MI) Via Arbusta 16 - Lombardia Turbigo, Milano

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 737,70 Euro/mq

Valore Ctu: 45.923,10 pari a: 752,84 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.800,00 pari a: 603,28 Euro/mq

Distanza: 1,353.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 341/2021

Descrizione: Appartamento residenziale posto al secondo piano (è presente ascensore) oltre box doppio, superficie commerciale complessiva 189,72 mq nel centro storico di Castano Primo., 2

Indirizzo: Piazza Mazzini, 47 Castano Primo, MI

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 894,74 Euro/mq

Valore Ctu: 225.627,98 pari a: 1.187,52 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 226.000,00 pari a: 1.189,47 Euro/mq

Distanza: 1,353.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Volta 3

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 275.000,00 pari a 1.571,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 233.750,00 pari a 1.335,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Trilocale a secondo piano palazzina con autorimessa

Indirizzo: Via Volta 20

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 110.500,00 pari a 920,83 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 08/04/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: ampio bilocale con box doppio

Indirizzo: Via Patrioti 2/a

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 1.054,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-osservatorio mercato immobiliare a cura Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: valori per abitazioni civili in stato normale

borsino immobiliare.it (09/04/2024)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.049,00

Note: prezzi riferiti a abitazioni stabili di fascia media

agente di zona (09/04/2024)

Domanda: in ribasso negli ultimi sei mesi

Offerta: stabile negli ultimi sei mesi

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre/sei mesi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: quotazione in ribasso negli ultimi sei mesi rispetto allo stesso periodo del 2023

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione. Sono state acquisite ed esaminate le caratteristiche urbanistiche della zona e la qualità servizi. Nella valutazione è stato adottato il criterio del più probabile valore venale ottenuto attraverso un attento esame e comparazione dei valori di mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, con rilevazione di prezzi storici certi e recenti in numero sufficientemente da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione il valore dell'edificio oggetto di perizia. Il valore di raffronto sarà rappresentato dal più attendibile "valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda" mediamente espresso dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

La rilevazione dei valori ha dato delle risultanze omogenee, in quanto le contrattazioni sul libero mercato hanno portato a determinare che l'attuale prezzo medio per abitazioni simili si attesta mediamente intorno ai **€/mq 950**, valori in linea con i dati espressi dalle banche dati statistiche dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (zona B1-€/mq 850/1100), dalle ultime compravendite e valori prezzi di vendita di immobili con identiche caratteristiche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	125,15	x	950,00	=	118.892,50
Valore superficie accessori:	15,60	x	950,00	=	14.820,00
					133.712,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 133.712,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 133.712,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguaglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare..).

Nello sviluppo della valutazione si è dovuto necessariamente tener conto delle caratteristiche estrinseche del fabbricato, quali l'ubicazione, l'accessibilità e il tessuto urbano circostante.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Turbigo, osservatori del mercato immobiliare Turbigo- Provincia Milano

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	125,15	15,60	133.712,50	133.712,50
				133.712,50 €	133.712,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 11.500,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 122.212,50

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: **€. 122.212,50**

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: **€. 122.212,50**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
202/2023

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TURBIGO VIA PASUBIO 4, della superficie commerciale di **135,90** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare in perizia è **un appartamento a secondo piano** composto da quattro locali più doppi servizi con box auto, in piccola palazzina a quattro piani fuori terra sita nel Comune di Turbigo, che come evincesi dall'immagine ortofotografica viene a collocarsi lungo il Naviglio Grande, antica via di comunicazione fluviale di collegamento tra Milano e il Fiume Ticino.

La palazzina è a quattro piani fuori terra adibiti a residenza più un piano interrato in cui trovasi le cantine e le autorimesse, l'ubicazione della palazzina è in un quartiere prettamente residenziale nelle immediate vicinanze del centro cittadino e i servizi principali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 757 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: via Col di Lana snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord, est e sud giardino comune, a ovest scala comune da cui si accede dal pianterreno su via Pasubio
per questo subalterno non essendo stata presentata variazione catastale di aggiornamento la toponomastica risulta ancora quella d'impianto non corretta

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 757 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord e est terrapieno a giardino comune, a sud corsello comune da cui si accede alla via Pasubio, a ovest altra autorimessa al sub 7

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

135,90 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	15,60 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.925,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.925,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 137.925,00
Data della valutazione:	11/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
L'esecutato ha concesso comodo accesso CTU consentendo di espletare il proprio mandato come previsto dall'incarico conferito.

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** attiva, stipulata il 30/11/2006 a firma di Notaio Mittino Giuseppe ai nn. 451839/29993 di repertorio, iscritta il 09/12/2006 a Milano 2 ai nn. 189826/47816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata a garanzia di cambiali.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 550000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/07/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 500 di repertorio, iscritta il 25/10/2007 a Milano 2 ai nn. 160542/42328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 46366,13.

Importo capitale: 40000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/07/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 500 di repertorio, iscritta il 25/10/2007 a Milano 2 ai nn. 160543/42329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 46366,13.

Importo capitale: 40000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31120 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 160880/42426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario-decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 81951,90.

Importo capitale: 74000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31120 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 160881/42427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario-decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 81951,90.

Importo capitale: 74000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31109 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Milano 2 ai nn. 162915/42970, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 37426,63.

Importo capitale: 31789,76

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31109 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Milano 2 ai nn. 162916/42971, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 37426,63.

Importo capitale: 31789,76

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31108 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Milano 2 ai nn. 162924/42979, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 14520,03.

Importo capitale: 10000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31108 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Milano 2 ai nn. 162925/42980, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 14520,03.

Importo capitale: 10000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/10/2009 a firma di Notaio Mittino Giuseppe ai nn. 458381/33012 di repertorio, iscritta il 09/11/2009 a Milano 2 ai nn. 150379/30339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 257040,00.

Importo capitale: 142800,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3635 di repertorio, trascritta il 29/06/2023 a Milano 2 ai nn. 90070/63014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

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:

L'intero territorio del Comune di Turbigo, ai sensi dell'art. 142 comma 1 del DLgs 142/04 risulta vincolato paesaggisticamente in quanto all'interno del Parco Lombardo della valle del Ticino

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 06/12/1994 a firma di Notaio Bucchini Sergio ai nn. 28500/4468 di repertorio, trascritto il 30/12/1994 a Milano 2 ai nn. 107015/66848.

Il titolo è riferito solamente a particelle 757 sub 4 -5 -9 -8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 06/12/1994 a firma di Notaio Bucchini Sergio ai nn. 28500/4468 di repertorio, trascritto il 30/12/1994 a Milano 2 ai nn. 107015/66848.

Il titolo è riferito solamente a particelle 757 sub 4 -5 -9 -8

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **79/92** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificare palazzina, presentata il 09/07/1992 con il n. 9097 di protocollo, rilasciata il 23/10/1992, agibilità del 15/09/1994 con il n. 6756 di protocollo.

Oltre alla Concessione Edilizia originaria è stata rilasciata Concessione Edilizia in Variante n. 06/94 prot. 1198 del 09/03/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 26 del 03/08/2019, l'immobile ricade in zona B1- tessuto residenziale consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: If= esistente - Rc=esistente - Dc= esistente = 5,00 mt - Ds= esistente De= 10 mt - H= esistente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità dimensionali all'appartamento rientrati nelle tolleranze dell'art. 34/bis del DPR 380/01 salvo evidenziare: 1) una diversa dimensione e finitura dei balconi, autorizzati con parapetti pieni invece eseguiti in parte con ringhiere; 2) diversa la dimensione in altezza delle finestre: da cm 150 in progetto a cm 140 eseguite; 3) sul balcone della cucina è stato eseguito un tamponamento in muratura per contenere la caldaia (a tutti i piani della palazzina); 4) si riscontra che l'altezza interna dell'appartamento è pari a mt 2,80 mentre nella concessione edilizia è stata autorizzata di mt 2,70. Dalla verifica dei calcoli plano-volumetrici allegati alla pratica edilizia risulta che il calcolo è stato svolto tenendo in considerazione l'altezza di piano pari a mt. 2,80, nonchè si è pure appurato che nei calcoli planivolumetrici allegati al progetto sono stati commessi degli errori in eccesso. Alla luce di quanto sopra nella redazione della sanatoria occorrerà svolgere un calcolo di dettaglio onde verificare se la volumetria edificata rientri nella tolleranza del 2% prevista dall'art. 34/bis DPR 380/01 smi, in tal caso la difformità riscontrata nell'altezza del piano potrà essere considerata al pari di un mero errore materiale "grafico" poichè nei calcoli planivolumetrici approvati è stata considerata la volumetria effettiva realizzata, diversamente occorrerà procedere con la sanatoria. Si precisa che l'altezza interna dell'abitazione di piano terreno non è stato possibile verificarla poichè tale unità risulta esclusa della procedura esecutiva, nella redazione della sanatoria occorrerà svolgere rilievo di dettaglio per appurare le altezze totali del fabbricato onde verificare se è stata rispettata l'altezza massima consentita. (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

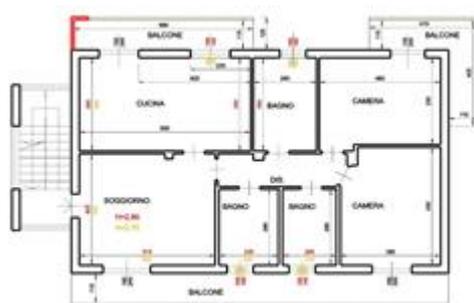
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rilascio di permesso di costruire in sanatoria o presentazione di SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01. Per le difformità ai prospetti sarà da verificare con il tecnico Comunale (dopo aver redatto elaborati grafici di dettaglio) la possibilità di far rientrare tali opere all'interno delle opere nella casistica prevista nell'Allegato "A" del DPR n. 31/2017 per l'esclusione dal richiedere accertamento di compatibilità paesaggistica, se non fattibile occorrerà ottenere rilascio di accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 smi. Per quanto riguarda l'accertamento di conformità edilizia ex art. 37 DPR 380 per le violazioni la sanzione pecuniaria potrà essere non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, l'importo sarà definito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione della compatibilità paesaggistica (stima di massima) : €1.000,00
- sanzione per accertamento di conformità (stima di massima): €2.000,00
- Onorari professionali per regolarizzazione opere: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi



PIANO SECONDO
DIFFORMITA' PIANO SECONDO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Dalla visione delle pratiche edilizie, si evidenzia che in allegato alla richiesta di agibilità sono state depositate le certificazioni degli impianti

BENI IN TURBIGO VIA PASUBIO 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO VIA PASUBIO 4, della superficie commerciale di **135,90** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare in perizia è **un appartamento a secondo piano** composto da quattro locali più doppi servizi con box auto, in piccola palazzina a quattro piani fuori terra sita nel Comune di Turbigo, che come evincesi dall'immagine ortofotografica viene a collocarsi lungo il Naviglio Grande, antica via di comunicazione fluviale di collegamento tra Milano e il Fiume Ticino.

La palazzina è a quattro piani fuori terra adibiti a residenza più un piano interrato in cui trovano le cantine e le autorimesse, l'ubicazione della palazzina è in un quartiere prettamente residenziale nelle

immediate vicinanze del centro cittadino e i servizi principali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 2,80 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 757 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6,5 vani, rendita 671,39 Euro, indirizzo catastale: via Col di Lana snc, piano: 1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord, est e sud giardino comune, a ovest scala comune da cui si accede dal pianterreno su via Pasubio

per questo subalterno non essendo stata presentata variazione catastale di aggiornamento la toponomastica risulta ancora quella d'impianto non corretta

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



vista aerea



vista aerea



Ortofoto



appartamento vista sud



appartamento vista nord/ingresso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 Km
 autobus distante 250 mt
 autostrada distante 10 Km
 ferrovia distante 250 mt



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

*** DATO OSCURATO *** La palazzina in cui trovasi l'unità oggetto di perizia sorge in fregio ad parcheggio di uso pubblico in angolo alle vie Pasubio e Col di Lana, strade di servizio del quartiere a vocazione prettamente residenziale in cui trovasi edifici residenziali con tipologia a palazzina e a corte a massimo due/tre piani fuori terra.

L'edificio condominiale a quattro piani fuori terra più un piano interrato ove trovasi le cantine e le autorimesse, con un corpo a doppia manica dal linguaggio architettonico dell'edilizia comune di fine secolo scorso.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con pilastri e travi di cemento armato, solette miste latero-c.a., il tetto è a falde con struttura in legno e tegole in cotto. Sul lato ovest è presente il vano scala condominiale di collegamento verticale delle varie unità immobiliari costituenti il condominio.

Alla palazzina è pertinenziale un cortile comune sistemato a verde e a percorsi condominiali di accesso alle autorimesse e al vano scala comune privo di ascensore.

All'appartamento posto al secondo piano si giunge tramite scala comune rivestita di serizzo con ringhiera in ferro. Dal portoncino d'ingresso non di tipo blindato si accede nell'abitazione che risulta composta da: soggiorno, cucina, due camere, due bagni un locale uso lavanderia/stireria. A tutti i lati dell'abitazione sono presenti ampi balconi.

La tipologia dei materiali di finitura dell'appartamento di qualità corrente in normali condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri con persiane ad ante, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e rivestimenti delle parti dei bagni sono in grès porcellanato, le pareti e soffitti sono intonacati a civile. I sanitari dei servizi igienici sono in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è a radiatori con caldaia a metano di tipo autonomo anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : scorrevole realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni forati , il rivestimento è realizzato in intonaco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in mattonelle di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di gres porcellanato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a civile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in bagno realizzato in piastrelle ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : interna con rivestimento in pietra	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>antenna collettiva</i> : digitale terrestre e satellitare conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : video conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : mista la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni in pvc con recapito in fognatura comunale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a metano conformità: conforme	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura</i> : a falde costruita in legno	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai</i> : solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>travi</i> : costruite in cemento armato	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



soggiorno



cucina



bagno



bagno servizio



camera m.



camera l.

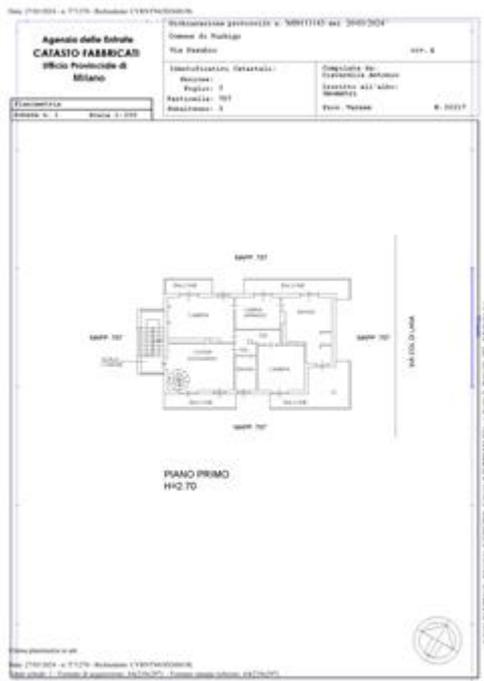
CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	121,00	x	100 %	=	121,00
balconi e terrazzi (sup. fino a mq 25)	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi e terrazzo (parte superficie eccedente 25 mq)	74,00	x	10 %	=	7,40

Totale:	220,00	135,90
----------------	---------------	---------------



ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 757 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 26 mq, rendita 53,71 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord e est terrapieno a giardino comune, a sud corsello comune da cui si accede alla via Pasubio, a ovest altra autorimessa al sub 7

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	26,00	x	60 %	=	15,60
Totale:	26,00				15,60



INTERNO BOX SUB 8

ESTERNO BOX SUB 8



scheda catastale sub 8

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 341/2021

Descrizione: monolocale al quarto piano (è presente ascensore) con box e cantina, superficie commerciale 61,27 mq, 1

Indirizzo: Turbigo (MI) Via Arbusta 16 - Lombardia Turbigo, Milano

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 737,70 Euro/mq

Valore Ctu: 45.923,10 pari a: 752,84 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.800,00 pari a: 603,28 Euro/mq

Distanza: 1,353.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 341/2021

Descrizione: Appartamento residenziale posto al secondo piano (è presente ascensore) oltre box doppio, superficie commerciale complessiva 189,72 mq nel centro storico di Castano Primo., 2

Indirizzo: Piazza Mazzini, 47 Castano Primo, MI

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 894,74 Euro/mq

Valore Ctu: 225.627,98 pari a: 1.187,52 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 226.000,00 pari a: 1.189,47 Euro/mq

Distanza: 1,353.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Volta 3

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 275.000,00 pari a 1.571,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 233.750,00 pari a 1.335,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Trilocale a secondo piano palazzina con autorimessa

Indirizzo: Via Volta 20

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 110.500,00 pari a 920,83 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 08/04/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: ampio bilocale con box doppio

Indirizzo: Via Patrioti 2/a

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 58.000,00 pari a 1.054,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-osservatorio mercato immobiliare a cura Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: valori per abitazioni civili in stato normale

borsino immobiliare.it (09/04/2024)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.049,00

Note: prezzi riferiti a abitazioni stabili di fascia media

agente di zona (09/04/2024)

Domanda: in ribasso negli ultimi sei mesi

Offerta: stabile negli ultimi sei mesi

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre/sei mesi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: quotazione in ribasso negli ultimi sei mesi rispetto allo stesso periodo del 2023

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione. Sono state acquisite ed esaminate le caratteristiche urbanistiche della zona e la qualità servizi. Nella valutazione è stato adottato il criterio del più probabile valore venale ottenuto attraverso un attento esame e comparazione dei valori di mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, con rilevazione di prezzi storici certi e recenti in numero sufficientemente da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione il valore dell'edificio oggetto di perizia. Il valore di raffronto sarà rappresentato dal più attendibile "valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda" mediamente espresso dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

La rilevazione dei valori ha dato delle risultanze omogenee, in quanto le contrattazioni sul libero mercato hanno portato a determinare che l'attuale prezzo medio per abitazioni simili si attesta mediamente intorno ai **€/mq 950**, valori in linea con i dati espressi dalle banche dati statistiche dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (zona B1-€/mq 850/1100), dalle ultime compravendite e valori prezzi di vendita di immobili con identiche caratteristiche.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	135,90	x	950,00	=	129.105,00
Valore superficie accessori:	15,60	x	950,00	=	14.820,00
					143.925,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 143.925,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 143.925,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguaglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare).

Nello sviluppo della valutazione si è dovuto necessariamente tener conto delle caratteristiche estrinseche del fabbricato, quali l'ubicazione, l'accessibilità e il tessuto urbano circostante.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Turbigo, osservatori del mercato immobiliare Turbigo- Provincia Milano

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	135,90	15,60	143.925,00	143.925,00
				143.925,00 €	143.925,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 137.925,00**

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: **€. 137.925,00**

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 **€. 137.925,00**
stato di fatto e di diritto in cui si trova:

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
202/2023

LOTTO 3

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TURBIGO VIA PASUBIO 4, della superficie commerciale di **99,40** mq per la quota di:

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

Trattasi di **monolocale al terzo piano** composto da ampio locale soggiorno/cottura/camera con bagno e ampio terrazzo esterno parzialmente coperto da tettoia, più box auto doppio in piccola palazzina a quattro piani fuori terra sita nel Comune di Turbigo, che come evincesi dall'immagine ortofotografica viene a collocarsi lungo il Naviglio Grande, antica via di comunicazione fluviale di collegamento tra Milano e il Fiume Ticino.

La palazzina è a quattro piani fuori terra adibiti a residenza più un piano interrato in cui trovasi le cantine e le autorimesse, l'ubicazione della palazzina è in un quartiere prettamente residenziale nelle immediate vicinanze del centro cittadino e i servizi principali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,7 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 757 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 4, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord, est e sud giardino comune, a ovest scala comune da cui si accede dal pianterreno su via Pasubio

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 757 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: a nord, est e sud terrapieno a giardino comune, a ovest corsello comune da cui si accede alla via Pasubio

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

99,40 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	21,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 76.000,00
Data della valutazione:	11/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. l'esecutato ha concesso comodo accesso CTU consentendo di epletare il proprio mandato come previsto dall'incarico conferito.

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** attiva, stipulata il 30/11/2006 a firma di Notaio Mittino Giuseppe ai nn. 451839/29993 di repertorio, iscritta il 09/12/2006 a Milano 2 ai nn. 189826/47816, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da scrittura privata a garanzia di cambiali.

Importo ipoteca: 600000.

Importo capitale: 550000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/07/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 500 di repertorio, iscritta il 25/10/2007 a Milano 2 ai nn. 160542/42328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 46366,13.

Importo capitale: 40000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 05/07/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 500 di repertorio, iscritta il 25/10/2007 a Milano 2 ai nn. 160543/42329, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 46366,13.

Importo capitale: 40000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31120 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 160880/42426, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario-decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 81951,90.

Importo capitale: 74000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31120 di repertorio, iscritta il 27/10/2007 a Milano 2 ai nn. 160881/42427, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario-decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 81951,90.

Importo capitale: 74000,00

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31109 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Milano 2 ai nn. 162915/42970, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 37426,63.

Importo capitale: 31789,76

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31109 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Milano 2 ai nn. 162916/42971, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 37426,63.

Importo capitale: 31789,76

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31108 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Milano 2 ai nn. 162924/42979, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 14520,03.

Importo capitale: 10000

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 21/09/2007 a firma di Tribunale di Milano ai nn. 31108 di repertorio, iscritta il 30/10/2007 a Milano 2 ai nn. 162925/42980, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto Giudiziario - decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: 14520,03.

Importo capitale: 10000,00

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 29/10/2009 a firma di Notaio Mittino Giuseppe ai nn. 458381/33012 di repertorio, iscritta il 09/11/2009 a Milano 2 ai nn. 150379/30339, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Atto notarile a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 257040,00.

Importo capitale: 142800,00.

Durata ipoteca: 15 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/06/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3635 di repertorio, trascritta il 29/06/2023 a Milano 2 ai nn. 90070/63014, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto esecutivo cautelare

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:

L'intero territorio del Comune di Turbigo, ai sensi dell'art. 142 comma 1 del DLgs 142/04 risulta vincolato paesaggisticamente in quanto all'interno del Parco Lombardo della valle del Ticino

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 06/12/1994 a firma di Notaio Bucchini Sergio ai nn. 28500/4468 di repertorio, trascritto il 30/12/1994 a Milano 2 ai nn. 107015/66848.

Il titolo è riferito solamente a particelle 757 sub 4 -5 -9 -8

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, con atto stipulato il 06/12/1994 a firma di Notaio Bucchini Sergio ai nn. 28500/4468 di repertorio, trascritto il 30/12/1994 a Milano 2 ai nn. 107015/66848.

Il titolo è riferito solamente a particelle 757 sub 4 -5 -9 -8

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **79/92** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di edificare palazzina, presentata il 09/07/1992 con il n. 9097 di protocollo, rilasciata il 23/10/1992, agibilità del 15/09/1994 con il n. 6756 di protocollo.

Oltre alla Concessione Edilizia originaria è stata rilasciata Concessione Edilizia in Variante n. 06/94 prot. 1198 del 09/03/1994

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 26 del 03/08/2019, l'immobile ricade in zona B1- tessuto residenziale consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: If= esistente - Rc=esistente - Dc= esistente = 5,00 mt - Ds= esistente De= 10 mt - H= esistente

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi difformità dimensionali all'appartamento rientrati all'interno delle tolleranze dell'art. 34/bis del DPR 380/01 salvo evidenziare: 1) diversa la dimensione in altezza delle finestre: da cm 150 in progetto a cm 140 eseguite; 2) sul balcone del lato nord è stato eseguito un tamponamento in muratura per contenere la caldaia (situazione comune a tutti i piani del fabbricato). 3) nella variante al progetto originario del 09/03/1994 il terzo piano è stato autorizzato con la dizione generica "locale pluriuso a servizio dell'abitazione sottostante", allegato all'agibilità è stata prodotta la scheda catastale che ne individua un monocale indipendente, come di fatto risulta anche alla data del sopralluogo. 4) il pergolato posto sul terrazzo è stato coperto con una tettoia. (normativa di riferimento: DPR 380/01 smi)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ottenimento di permesso di costruire in sanatoria o SCIA in sanatoria ai sensi dell'art. 37 del DPR 380/01. Per le difformità ai prospetti e nuova tettoia sarà da richiedere accertamento di compatibilità paesaggistica ai sensi dell'art. 167 del D.Lgs. 42/2004 smi. per quanto riguarda i prospetti la sanzione che sarà comminata sarà equivalente al maggiore importo tra il danno arrecato e il profitto conseguito mediante la trasgressione. Per la tettoia si ritiene conveniente valutare se per l'estinzione dell'abuso sia più conveniente eseguire la sua demolizione. Una volta ottenuta la compatibilità paesaggistica si potrà chiedere permesso di costruire o SCIA in sanatoria ex art. 37 DPR 380/01 smi. Il costo della sanzione pecuniaria dell'accertamento di conformità potrà essere non superiore a 5.164 euro e non inferiore a 516 euro, l'importo sarà definito dal responsabile del procedimento in relazione all'aumento di valore dell'immobile valutato dall'agenzia del territorio.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanzione per accertamento di compatibilità paesaggistica (stima di massima): €2.000,00
- Sanzione accertamento di conformità (stima di massima): €3.000,00
- Onorari professionali per sanatoria: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: tre mesi



DIFFORMITA' TERZO PIANO

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa raffigurazione

L'immobile risulta **conforme**.

Il CTU ha provveduto alla regolarizzazione catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..

Dalla visione delle pratiche edilizie, si evidenzia che in allegato alla richiesta di agibilità sono state depositate le certificazioni degli impianti

BENI IN TURBIGO VIA PASUBIO 4

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO VIA PASUBIO 4, della superficie commerciale di **99,40** mq per la quota di:

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

Trattasi di **monocale al terzo piano** composto da ampio locale soggiorno/cottura/camera con bagno e ampio terrazzo esterno parzialmente coperto da tettoia, più box auto doppio in piccola palazzina a quattro piani fuori terra sita nel Comune di Turbigo, che come evincesi dall'immagine ortofotografica viene a collocarsi lungo il Naviglio Grande, antica via di comunicazione fluviale di collegamento tra Milano e il Fiume Ticino.

La palazzina è a quattro piani fuori terra adibiti a residenza più un piano interrato in cui trovasi le cantine e le autorimesse, l'ubicazione della palazzina è in un quartiere prettamente residenziale nelle immediate vicinanze del centro cittadino e i servizi principali.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,7 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 757 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 3 vani, rendita 145,64 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 4, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord, est e sud giardino comune, a ovest scala comune da cui si accede dal pianterreno su via Pasubio

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1992.



vista aerea



vista aerea



Ortofoto



vista nord_terzo piano



vista sud terzo piano

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 Km
autobus distante 250 mt
autostrada distante 10 Km

molto scarso ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ottimo ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 250 mt

ottimo 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

al di sopra della media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

al di sopra della media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

*** DATO OSCURATO *** La palazzina in cui trovasi l'unità oggetto di perizia sorge in fregio ad parcheggio di uso pubblico in angolo alle vie Pasubio e Col di Lana, strade di servizio del quartiere a vocazione prettamente residenziale in cui trovasi edifici residenziali con tipologia a palazzina e a corte a massimo due/tre piani fuori terra.

L'edificio condominiale a quattro piani fuori terra più un piano interrato ove trovasi le cantine e le autorimesse, con un corpo a doppia manica dal linguaggio architettonico dell'edilizia comune di fine secolo scorso.

La struttura portante del fabbricato è in muratura con pilastri e travi di cemento armato, solette miste latero-c.a., il tetto è a falde con struttura in legno e tegole in cotto. Sul lato ovest è presente il vano scala condominiale di collegamento verticale delle varie unità immobiliari costituenti il condominio.

Alla palazzina è pertinenziale un cortile comune sistemato a verde e a percorsi condominiali di accesso alle autorimesse e al vano scala comune privo di ascensore.

All'appartamento posto al terzo piano si giunge tramite scala comune rivestita di serizzo con ringhiera in ferro. Dal portoncino d'ingresso non di tipo blindato si accede nell'abitazione che risulta composta da: ampio locale adibito a soggiorno con angolo cottura/camera, bagno con disimpegno. Su tre lati dell'abitazione è presente un balcone che sul lato più ampio ad ovest è parzialmente coperto da una tettoia.

La tipologia dei materiali di finitura dell'appartamento di qualità corrente in normali condizioni di manutenzione.

I serramenti esterni sono in legno con doppi vetri con persiane ad ante, le porte interne sono in legno tamburato, i pavimenti e rivestimenti delle parti del bagno e angolo cottura sono in grès porcellanato, le pareti e soffitti sono intonacati a civile. I sanitari del servizio igienico sono in ceramica. L'impianto elettrico è sottotraccia e l'impianto di riscaldamento è a radiatori con caldaia a metano di tipo autonomo anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria. Nel soggiorno è presente un caminetto.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in acciaio con apertura elettrica

nella media 

infissi esterni: doppia anta a battente realizzati in legno

nella media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

al di sopra della media 

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

nella media 

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni forati, il rivestimento è realizzato in intonaco

nella media 

pavimentazione esterna: realizzata in mattonelle di cemento

nella media 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di

nella media 

gres porcellanato

plafoni: realizzati in intonaco a civile

nella media ★★☆☆☆☆

portone di ingresso: doppia anta a battente
realizzato in alluminio e vetro

nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento esterno: realizzato in intonaco di
cemento

nella media ★★☆☆☆☆

rivestimento interno: posto in bagno realizzato in
piastrelle ceramica

nella media ★★☆☆☆☆

scaie: interna con rivestimento in pietra

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

Degli Impianti:

antenna collettiva: digitale terrestre e satellitare
conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆

citofonico: video conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V
conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆

fognatura: mista la reti di smaltimento è realizzata
in tubazioni in pvc con recapito in fognatura
comunale

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

gas: sottotraccia con alimentazione a metano
conformità: conforme

nella media ★★☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

copertura: a falde costruita in legno

nella media ★★☆☆☆☆

solaie: solaio misto in cemento armato/laterizio in
opera con nervature parallele

nella media ★★☆☆☆☆

strutture verticali: costruite in cemento armato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

al di sopra della media ★★☆☆☆☆



molocale



monolocale



monocale



bagno



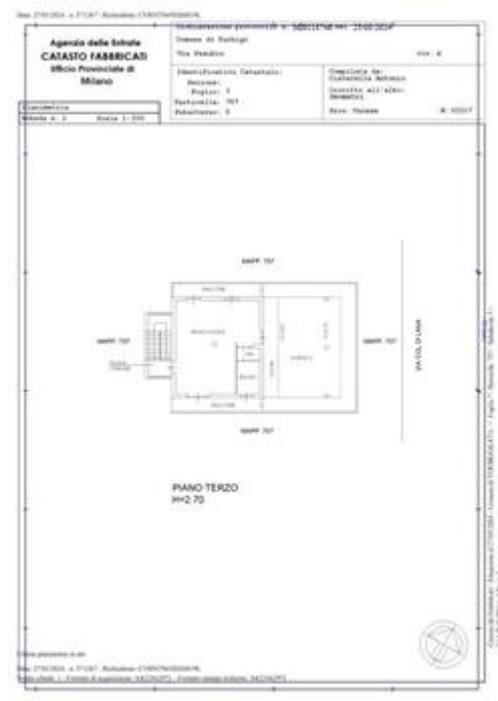
terrazzo esterno con tettoia

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	65,00	x	100 %	=	65,00
balconi e terrazzi (sup. fino a mq 25)	25,00	x	30 %	=	7,50
balconi e terrazzo (parte superficie eccedente 25 mq)	34,00	x	10 %	=	3,40
tettoia	47,00	x	50 %	=	23,50
Totale:	171,00				99,40



planimetria catastale

ACCESSORI:

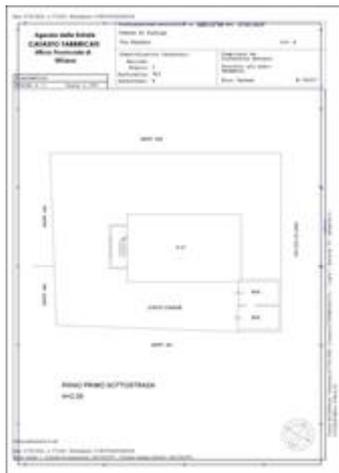
box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 757 sub. 9 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 30 mq, rendita 72,82 Euro, indirizzo catastale: via Pasubio 4, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: a nord, est e sud terrapieno a giardino comune, a ovest corsello comune da cui si accede alla via Pasubio

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	35,00	x	60 %	=	21,00
Totale:	35,00				21,00



scheda catastale autorimessa sub 9



esterno box auto



interno box auto

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 08/11/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 341/2021

Descrizione: monolocale al quarto piano (è presente ascensore) con box e cantina, superficie commerciale 61,27 mq, 1

Indirizzo: Turbigo (MI) Via Arbusta 16 - Lombardia Turbigo, Milano

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 737,70 Euro/mq

Valore Ctu: 45.923,10 pari a: 752,84 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.800,00 pari a: 603,28 Euro/mq

Distanza: 1,353.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 05/07/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 341/2021

Descrizione: Appartamento residenziale posto al secondo piano (è presente ascensore) oltre box doppio, superficie commerciale complessiva 189,72 mq nel centro storico di Castano Primo., 2

Indirizzo: Piazza Mazzini, 47 Castano Primo, MI

Superfici principali e secondarie: 190

Superfici accessorie:

Prezzo: 170.000,00 pari a 894,74 Euro/mq

Valore Ctu: 225.627,98 pari a: 1.187,52 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 226.000,00 pari a: 1.189,47 Euro/mq

Distanza: 1,353.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Trilocale

Indirizzo: Via Volta 3

Superfici principali e secondarie: 175

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 275.000,00 pari a 1.571,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 233.750,00 pari a 1.335,71 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Fonte di informazione: agenzia immobiliare

Descrizione: Trilocale a secondo piano palazzina con autorimessa

Indirizzo: Via Volta 20

Superfici principali e secondarie: 120

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 130.000,00 pari a 1.083,33 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 110.500,00 pari a 920,83 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: preliminare di vendita

Data contratto/rilevazione: 08/04/2024

Fonte di informazione: agenzia immobiliare
Descrizione: ampio bilocale con box doppio
Indirizzo: Via Patrioti 2/a
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo: 58.000,00 pari a 1.054,55 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI-osservatorio mercato immobiliare a cura Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 850,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: valori per abitazioni civili in stato normale

borsino immobiliare.it (09/04/2024)

Valore minimo: 730,00

Valore massimo: 1.049,00

Note: prezzi riferiti a abitazioni stabili di fascia media

agente di zona (09/04/2024)

Domanda: in ribasso negli ultimi sei mesi

Offerta: stabile negli ultimi sei mesi

Tempo di rivendita o di assorbimento: tre/sei mesi

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.100,00

Note: quotazione in ribasso negli ultimi sei mesi rispetto allo stesso periodo del 2023

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si è provveduto ad effettuare una accurata ricognizione dell'immobile al fine di individuarne la consistenza, le condizioni di conservazione e di manutenzione. Sono state acquisite ed esaminate le caratteristiche urbanistiche della zona e la qualità servizi. Nella valutazione è stato adottato il criterio del più probabile valore venale ottenuto attraverso un attento esame e comparazione dei valori di mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, con rilevazione di prezzi storici certi e recenti in numero sufficientemente da costituire una scala di valori noti che permetta di inserire per comparazione il valore dell'edificio oggetto di perizia. Il valore di raffronto sarà rappresentato dal più attendibile "valore unitario a mq di superficie commerciale/lorda" mediamente espresso dal mercato delle contrattazioni immobiliari della zona, per unità abitative aventi caratteristiche tipologico-ubicazionali, epoca costruttiva, stato di consistenza e grado di rifinitura del tutto analoghe a quelle dell'immobile oggetto di stima.

La rilevazione dei valori ha dato delle risultanze omogenee, in quanto le contrattazioni sul libero mercato hanno portato a determinare che l'attuale prezzo medio per abitazioni simili si attesta mediamente intorno ai **€/mq 950** valori in linea con i dati espressi dalle banche dati statistiche dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate (zona B1-€/mq 850/1100), dalle ultime compravendite e valori prezzi di vendita di immobili con identiche caratteristiche. Da una approfondita indagine di mercato si è appurato che la tipologia edilizia dell'appartamento oggetto di stima (monolocale) non trova grande apprezzamento sul mercato, pertanto il valore medio al metro quadrato espresso per appartamenti di dimensioni più comuni (bilocali/trilocali) deve essere abbattuto di circa un 30%. Per meglio identificare il valore di questo immobile la valutazione è espressa a "corpo".

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

85.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 85.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 85.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In riferimento ai dati disponibili si è ritenuto ragionevole applicare il criterio del prezzo medio mono parametrico, che si traduce nell'adattamento dei valori di mercato rilevati in funzione delle specifiche e significative caratteristiche che differenziano il fabbricato da stimare rispetto a quelli presi a riferimento, che per verifica viene comparato per omogeneizzazione e ragguaglio alle quotazioni delle banche dati immobiliari (quotazioni OMI, CCIAA, Borsino Immobiliare).

Nello sviluppo della valutazione si è dovuto necessariamente tener conto delle caratteristiche estrinseche del fabbricato, quali l'ubicazione, l'accessibilità e il tessuto urbano circostante.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Turbigo, agenzie: Turbigo, osservatori del mercato immobiliare Turbigo- Provincia Milano

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	99,40	21,00	85.000,00	85.000,00
				85.000,00 €	85.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 76.000,00**

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: **€. 76.000,00**

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:	€. 76.000,00

data 11/04/2024

il tecnico incaricato
Antonio Ciavarella

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0118746 del 25/03/2024

Comune di Turbigo

Via Pasubio

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 757

Subalterno: 5

Compilata da:

Ciavarella Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

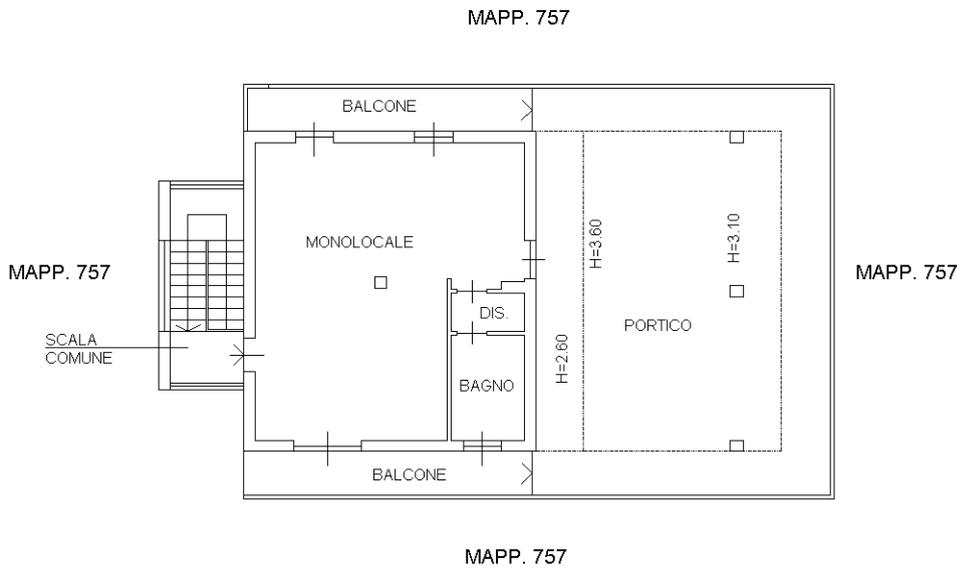
Prov. Varese

N. 02217

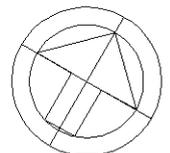
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO TERZO
H=2.70**



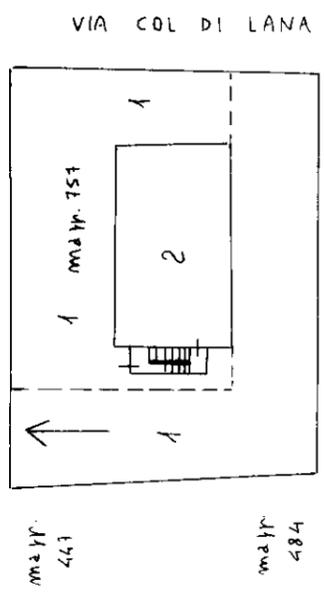
Ultima planimetria in atti

* MOD. AN (CEU) *

MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

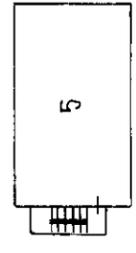
* MODULARIO
F 757 sub 484

Planimetria di u.i.u. in Comune di **TURBIGO** via **COL DI LANA** CIV. //

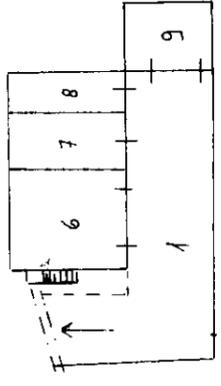


MAPP. 757

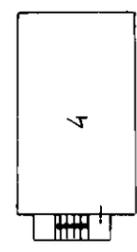
- | | | | |
|------|---|---------------------------|-------|
| SUB. | 2 | APP. TO | P. T |
| SUB. | 3 | APP. TO | P. 1° |
| SUB. | 4 | APP. TO | P. 2° |
| SUB. | 5 | APP. TO | P. 3° |
| SUB. | 6 | BOX | S1 |
| SUB. | 7 | BOX | S1 |
| SUB. | 8 | BOX | S1 |
| SUB. | 9 | BOX | S1 |
| SUB. | 1 | BENE COMUNE NON CENSIBILE | |
- SCALE - CORTE - RAMPA ACCESSO BOX
PT - 1° - 2° - 3° - S1



PIANO TERZO

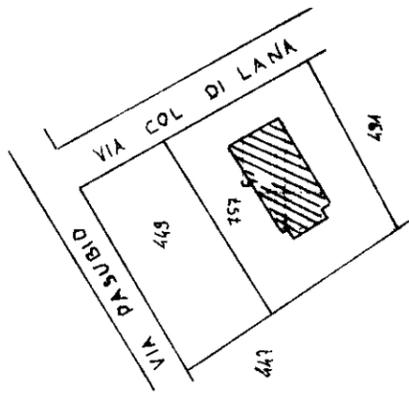


PIANO INTERRATO



PIANO SECONDO

ESTRATTO DI MAPPA
SCALA 1:4000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:500

RISERVATO ALL'UFFICIO

Completata dal **GEOM. VARINI**
(Titolo, cognome e nome)

ROBERTO

GEOMETRI

MILANO

Firma

Iscritto all'albo dei

della provincia di

data

Dichiarazione di N.C.

Denuncia di variazione

Identificativi catastali

F. 7

n. 757 sub.

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0118786 del 25/03/2024

Comune di Turbigo

Via Pasubio

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 757

Subalterno: 9

Compilata da:

Ciavarella Antonio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Varese

N. 02217

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

MAPP. 449

MAPP. 445

MAPP. 484

VIA COL DI LANA

A.U.I.

CORTE COMUNE

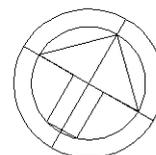
BOX

BOX

MAPP. 491

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=2.25



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0118791 del 25/03/2024

Comune di Turbigo

Via Pasubio

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 757

Subalterno: 8

Compilata da:

Ciavarella Antonio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Varese

N. 02217

Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200

MAPP. 449

MAPP. 445

MAPP. 484

A.U.I.

BOX

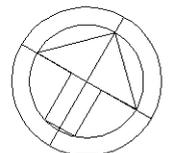
VIA COL DI LANA

CORTE COMUNE

A.U.I.

MAPP. 491

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA
H=2.25



Ultima planimetria in atti

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0111143 del 20/03/2024

Comune di Turbigo

Via Pasubio

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 757

Subalterno: 3

Compilata da:

Ciavarella Antonio

Iscritto all'albo:
Geometri

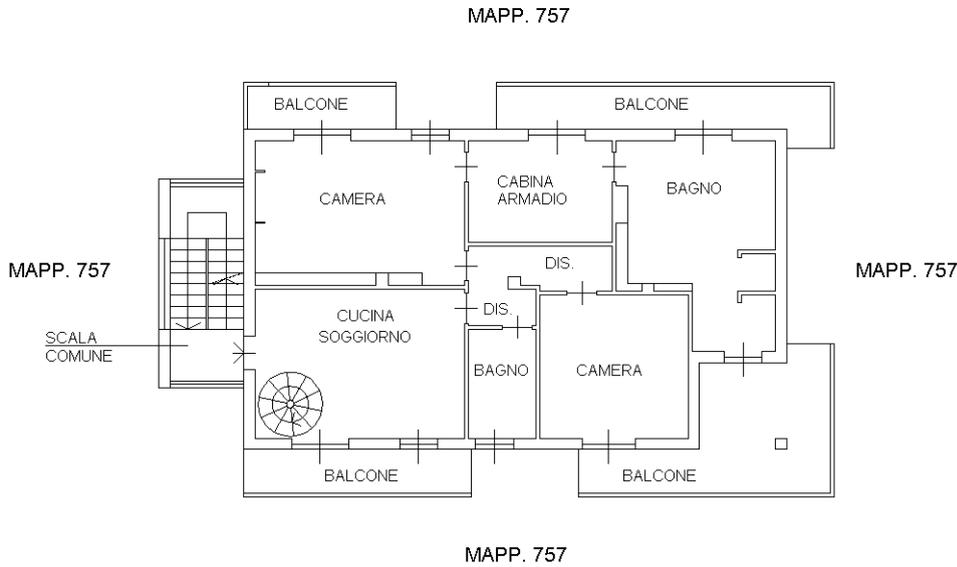
Prov. Varese

N. 02217

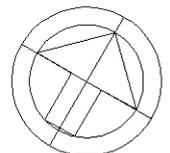
Planimetria

Scheda n. 1

Scala 1:200



**PIANO PRIMO
H=2.70**



Ultima planimetria in atti

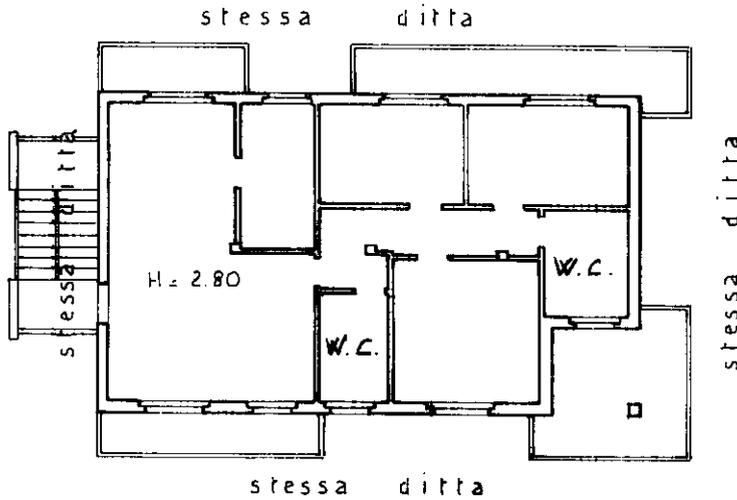
MODULARIO
F rig rend 487



MINISTERO DELLE FINANZE
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SS.TT.EE.
CATASTO EDILIZIO URBANO (RDL 13-4-1939, n. 652)

MOD **BN** (CEU)

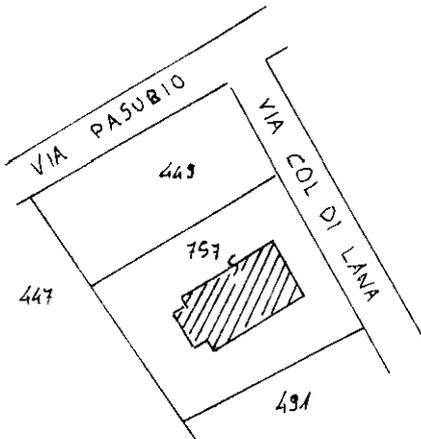
Planimetria di u.i.u. in Comune di TURBIGO via COL DI LANA civ. ///



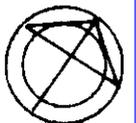
PIANTA PRIMO PIANO

ESTRATTO DI MAPPA

SC. 1:1000



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

Dichiarazione di N.C.
Denuncia di variazione

Compilata dal GEOM. VARINI
(Titolo, cognome e nome)
ROBERTO

RISERVATO ALL'UFFICIO

Ultima planimetria in atti

Identificativi catastali

Iscritto all'albo dei GEOMETRI
della provincia di MILANO n. 8316
data 15/11/2003 Firma [Signature]

Data presentazione: 16/09/1994 - Data: 20/11/2023 - n. T393933 - Richiedente: CVRNTN65D26I819L
Totale schede: 17. Formato di acquisizione: A4 (210x297) - Formato stampa richiesto: A4 (210x297)

**Agenzia delle Entrate
CATASTO FABBRICATI
Ufficio Provinciale di
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0118781 del 25/03/2024

Comune di Turbigo

Via Pasubio

civ. 4

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 7

Particella: 757

Subalterno: 7

Compilata da:

Ciavarella Antonio

Iscritto all'albo:

Geometri

Prov. Varese

N. 02217

Planimetria

Scheda n. 1

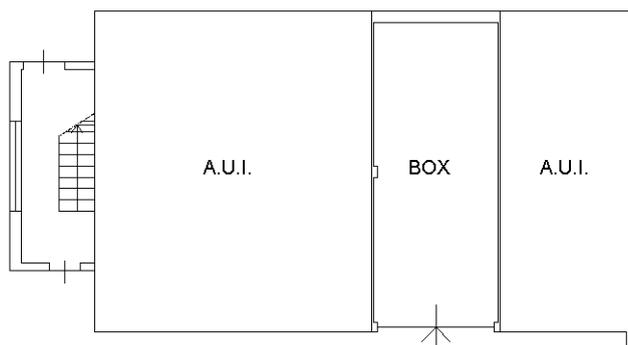
Scala 1:200

MAPP. 449

MAPP. 445

MAPP. 484

VIA COL DI LANA



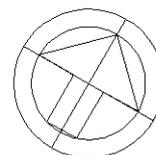
CORTE COMUNE

A.U.I.

MAPP. 491

PIANO PRIMO SOTTOSTRADA

H=2.25



Ultima planimetria in atti