



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

368/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
BARCLAYS BANK IRELAND PLC

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:
G.I.V.G. Srl

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Emilio Italo Fiorin

CF:FRNMTL64B16B300B
con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25
telefono: 3477158399
email: geometra.fiorin@gmail.com
PEC: emilioitalo.fiorin@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
368/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TURBIGO Via Sant'Uberto 29, della superficie commerciale di **73,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità imm.re principale, oggetto della presente relazione, è un **appartamento di civile abitazione posto a piano primo (secondo fuori terra) a parte di un recente complesso residenziale composto da due fabbricati e realizzato nel 2008. L'appartamento è dotato di autorimessa pertinenziale** posta a piano interrato. L'accesso e scarico (pedonale e carroia) avviene dal civico 29 della strada comunale di Turbigo (MI) denominata Via Sant'Uberto.

Ai fini di un inquadramento del medesimo appartamento, in funzione della sua consistenza, lo stesso è da definirsi in "due locali e servizi" con l'angolo cottura posto nel soggiorno pranzo; una camera doppia e un servizio igienico, completo di tutti gli elementi, debitamente disimpegnato dal soggiorno e dalla cucina. La superficie lorda dell'appartamento (comprensiva delle murature perimetrali e della porzione di quelle di divisione con altri spazi del corpo di fabbrica) è pari a mq. 55,00 ca (quella utile, al netto dei muri, è pari a mq. 46,55 ca). Chiude la consistenza dell'unità abitativa un ampio terrazzo della superficie complessiva di ca. 26.00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 (secondo fuori terra), scala B, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 396 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Uberto, 29 , piano: 1 (2° fuori terra della scala "B"), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scheda depositata il 21.01.2009 e prot. al . MI0041119 (come sopra identificata e unitamente alle altre u.i. del complesso immobiliare)

Coerenze: da Nord ed in senso orario: - affaccio su giardino a.u.i. - affaccio su corsello box comune - vano ascensore e scala comune - a.u.i.

Per quanto riguarda gli identificativi catastali occorre ricordare: - il n. 396 sub 1 del fg 11 identifica il bene comune nn censibile per le u.i. di cui al sub. 6 sino al sub. 58 del n. 396 (lo stesso dicasi per gli spazi a verde di cui al sub. 2) - il n. 396 sub. 3, spazio rifiuti condominiale, comune a tutte le u.i. dal sub. 6 al sub. 58 (lo stesso dicasi per il sub. 4 quale passaggio pedonale comune), così come il sub. 5 è relativo al b.c.n.c. costituito da strada comune al complesso. - il titolo di provenienza dell'Esecutato, a pag. 8 e rif. lettera m), evidenzia che il sub. 2 del 396 rimane in piena proprietà alla Società venditrice.

- foglio 11 particella 396 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Uberto, 29, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda depositata il 21.01.2009 al n. MI0041119 (come sopra identificata e unitamente alle altre u.i. del complesso immobiliare)

Coerenze: da Nord ed in senso orario: - altra unità imm.re - corsello box comune - altra unità imm.re - corridoio comune

Per quanto riguarda gli identificativi catastali occorre ricordare: - il n. 396 sub 1 del fg 11 identifica il bene comune nn censibile per le u.i. di cui al sub. 6 sino al sub. 58 del n. 396 (lo



stesso dicasi per gli spazi a verde di cui al sub. 2) - il n. 396 sub. 3, spazio rifiuti condominiale, comune a tutte le u.i. dal sub. 6 al sub. 58 (lo stesso dicasi per il sub. 4 quale passaggio pedonale comune), così come il sub. 5 è relativo al b.c.n.c. costituito da strada comune al complesso. - il titolo di provenienza dell'Esecutato, a pag. 8 e rif. lettera m), evidenzia che il sub. 2 del 396 rimane in piena proprietà alla Società venditrice.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	73,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.110,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.454,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.454,50
Data della valutazione:	28/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore. L'appartamento risulta arredato totalmente e lasciato da tempo dall'utilizzatore; anche secondo informazioni assunte in sede di sopralluoghi. Al fine di accedere all'appartamento e alla autorimessa pertinenziale, la spett.le Igv ha dovuto chiedere la collaborazione ad un loro fabbro di fiducia che ha proceduto all'apertura del portoncino blindato e della serratura semplice dell'autorimessa.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*
- 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*
- 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*
- 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

- 4.2.1. Iscrizioni:



ipoteca **volontaria**, stipulata il 25/05/2010 a firma di Notaio Crestetto Roberta di Milano ai nn. 24522 / 13175 di repertorio, iscritta il 28/05/2010 a Milano II ai nn. 67848 / 15715, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 165000.

Importo capitale: 110000.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a all'immobile acquistato in Turbigo e oggetto della presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 15/06/2023 a Milano II ai nn. 82401 / 13901, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo del 14.09.2022 n. 270 rep. Giudice di Pace di Legnano (MI).

Importo ipoteca: 3625,53.

Importo capitale: 2508,04.

La formalità è riferita solamente a all'immobile acquistato in Turbigo e oggetto della presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/11/2023 a firma di Uff. Giudiziario del Tribunale di Busto A. ai nn. 6536 di repertorio, trascritta il 04/12/2023 a Milano II ai nn. 163925 / 114763, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a all'immobile acquistato in Turbigo e oggetto della presente relazione

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:	€. 900,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 5.279,80
Millesimi condominiali:	34,91 mill.mi per l'appartamento e 2,99 mill.mi per il box

In sede di stipula dell'acquisto da parte dell'Esecutato, i millesimi riportati sono 30,334 per l'appartamento e 3,501 per l'autorimessa pertinenziale (differenti da quelli indicateci dall'Amm.re pro tempore con comunicaz. del 28.12.2023 e sopra indicati).

Le spese insolte delle gestioni cond. ricadente sull'u.i. e pertinenza a margine, a tutto il 28.12.2023 (come indicato dall'Amm.re) sono pari a € 5.279,80.

La gestione condominiale annua è compresa nel periodo 01 Maggio / 30 Aprile.

Per quanto riguarda gli identificativi catastali occorre ricordare:

- il n. 396 sub 1 del fg 11 identifica il bene comune nn censibile per le u.i. di cui al sub. 6 sino al sub. 58 del n. 396 (lo stesso dicasi per gli spazi a verde di cui al sub. 2)



- il n. 396 sub. 3, spazio rifiuti condominiale, comune a tutte le u.i. dal sub. 6 al sub. 58 (lo stesso dicasi per il sub. 4 quale passaggio pedonale comune), così come il sub. 5 è relativo al b.c.n.c. costituito da strada comune al complesso.

- il titolo di provenienza dell'Esecutato, a pag. 8 e rif. lettera m), evidenza che il sub. 2 del 396 rimane in piena proprietà alla Società venditrice.

Il passaggio comune di cui al sub. 5 del mapp. 396 ricomprende anche il diritto di passo perpetuo anche per il 396 sub. 2 e per il 397 (all'atto della stipula dell'acquisto di proprietà della Società esecutrice dell'intervento).

SI CONSIGLIA DI PRENDERE ATTENTA VISIONE DI QUANTO RIPORTATO NELLA PROVENIENZA NOTARILE DELL'ESECUTATO PER I PATTI SPECIALI E I VINCOLI, DI CARATTERE GENERALE, IN ESSO RIPORTATI.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/2010), con atto stipulato il 25/05/2010 a firma di Dott.ssa Crestetto Roberta di Milano ai nn. 24521 / 13174 di repertorio, registrato il 27/05/2010 a Milano 3 ai nn. 11987 serie 1T, trascritto il 28/05/2010 a Milano II ai nn. 67847 / 40434.

Il titolo è riferito solamente a all'U.i. di cui alla presente relazione

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 DI PIENA PROPRIETA', in forza di atto di divisione (dal 12/02/1988 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 12/02/1998 a firma di Dott. Mario Lainati di Gallarate ai nn. 11730/8692 di repertorio, trascritto il 20/02/1998 a Milano II ai nn. 11730 / 8692.

Il titolo è riferito solamente a immobile di cui alla particella 335 e 336 del fg 11 di Turbigo

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/2006 fino al 16/04/2007), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di Dott.ssa Crestetto Roberta di Milano ai nn. 22073 / 11030 di repertorio, trascritto il 30/05/2006 a Milano II ai nn. 82781 / 42719.

Il titolo è riferito solamente a immobili fg 11 di Turbigo n 335 e n 336

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di scissione (dal 16/04/2007 fino al 25/05/2010), con atto stipulato il 16/04/2007 a firma di dott. Matarrese Pasquale ai nn. 111173 / 22279 di repertorio, trascritto il 19/04/2007 a Milano II ai nn. 59189 / 31622.

Il titolo è riferito solamente a immobili fg 11 di Turbigo n 335 e n 336.

Provenienza: atto di scissione mediante costituzione di Srl sopra indicato

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Esecutore dell'opera ha segnalato l'ultimazione dei lavori in data 24.11.2009 ed lo ha comunicato in data 11.05.2010. L'Agibilità e' stata certificata dal Professionista incaricato dall'Esecutore del complesso in pari data (11.05.2010), come riportato anche nel titolo di provenienza dell'Esecutato.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:



Denuncia di Inizio Attività N. **166 / 2005**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione appartamenti e autorimesse, presentata il 29/11/2005 con il n. prot. 18620 di protocollo, rilasciata il 05/04/2006 con il n. prot. 5981 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al complesso residenziale di cui è parte l'u.i. di cui alla presente e relativa pertinenza.

Seguito da Provvedimento n. 01/06 (P.E. n. 3/2006 del 30.01.2006 prot. 1586) relativo all'Autorizzazione Paesistica accolto in data 30.03.2006 prot. 5632. E seguita inoltre la P.E. n. 166/05 1° var. del 17.07.2007 prot. 11422 NON ACCOLTA dal Comune con Ordinanza del 24.07.2007; accolta in seguito con variante depositata il 13.09.2007 prot. 14107 (oltre ad integraz. del 05.10.2007 prot. 15289 e 29.01.08 prot. 1656) del 21.04.2008 n. 6501 e 25.03.08 prot. 4918)

Denuncia di Inizio Attività N. **22 / 2008**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di recupero del sottotetto ai fini abitativi, presentata il 03/03/2008 con il n. 3549 di prot. di protocollo, rilasciata il 25/03/2008 con il n. 4918 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al recupero del sottotetto ai fini abitativi.

Seguito da Provvedimento n. 06/08 (P.E. n. 23/2008 del 03.03..01.2008) relativo all'Autorizzazione Paesistica accolto in data 13.05.2008 prot. 7654.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si evidenzia la questione della difformità riscontrata nella consistenza, seppur minima, del balcone/terrazzo.

Si precisa che l'accesso agli atti comunali, presso il Comune di Turbigo, seppur sollecitati innumerevoli volte è avvenuto, per mancata disponibilità dell'Ente, solo lo scorso 25.03.2024 alle ore 9,30; in tale occasione sono state visionate solo due delle pratiche relative al fabbricato e, per la presa visione completa degli atti abilitativi, la stessa è avvenuta con la piena disponibilità e collaborazione dell'Amm.re pro tempore dello stabile che ha effettuato in anni precedenti il richiamato accesso agli atti. Per quanto riguarda l'ampliamento del balcone oggetto di probabile sanatoria, lo stesso è rappresentato nel progetto originario del 2005 (elaborati depositati nel gennaio 2006) unitamente alla pilastatura portante perimetrale e delle fioriere aggettanti. Le varianti del 2007 sono state poi annullate dal Comune e vi è una sola descrizione del particolare di facciata (pratica recupero sottotetto del 2008) ove si richiama la consistenza del balcone (nel punto oggetto di probabile sanatoria), arretrata rispetto al filo del piano sovrastante e, quindi, posto sul filo del fabbricato (*come richiamato anche nella planimetria catastale*), Lo stato dei luoghi esprime una situazione differente, come sopra descritta che, a parere dello scrivente, richiede una pratica edilizia in sanatoria di quanto riscontrato.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il balcone/terrazzo è stato realizzato con una superficie maggiore pari a mq. 3,00 ca e localizzato sul fronte Nord (vi è una porz. di balcone che ruota intorno allo spigolo N/E del fabbricato, comportando un aumento del balcone per quanto sopra esposto. L'opera è evidentemente stata realizzata in corso d'opera.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Accertamento di conformità della porzione di balcone, realizzata in corso d'opera, per una superficie (indicata in rosso nella planimetria) pari a ca 3,00 mq.

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

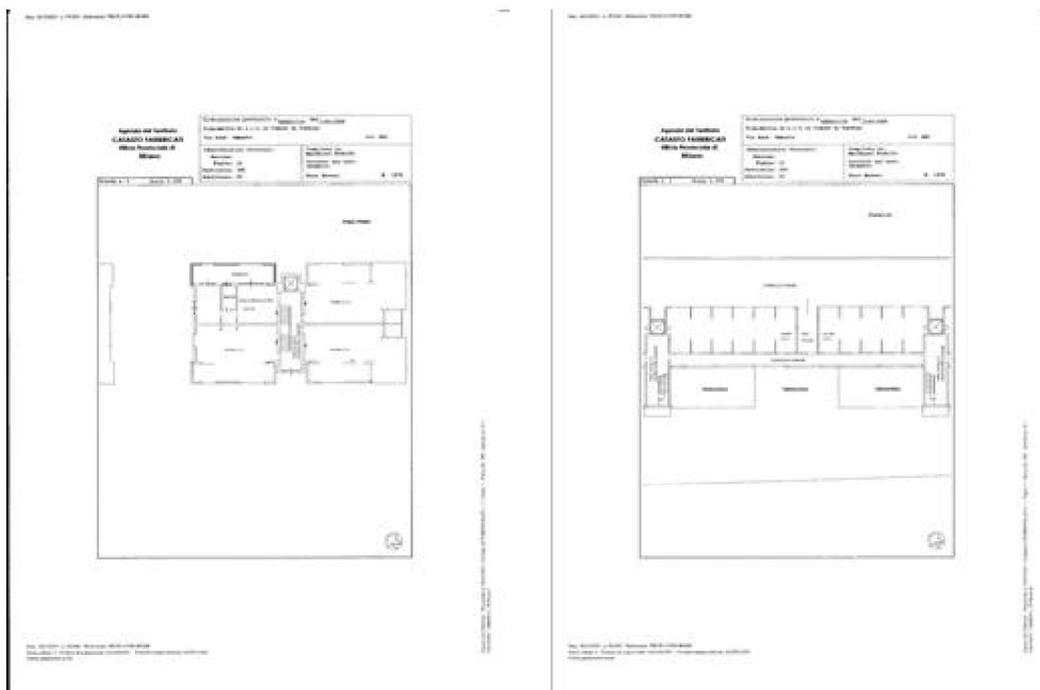


Costi di regolarizzazione:

- oblazione dell'opera abusiva da regolarizzare e relativi oneri concessori: €2.000,00
- pratica edilizia redatta e asseverata da professionista abilitato: €1.500,00
- pratica edilizia per il reperimento del parere favorevole in materia paesaggistica: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

Questa situazione è riferita solamente a al recupero dell'accertamento di conformità dell'incremento di Snr del balcone come sopra indicato



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la regolarizzazione della porzione del balcone di cui alla conformità edilizia. Realizzazione di pratica docfa di variazione per l'aggiornamento della planimetria catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- competenze e spese professionista abilitato, oneri fiscali accessori e diritti di segreteria catastali: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla redazione/aggiornamento della planimetria catastale dell'appartamento (agg. balcone)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Vedasi quanto esposto per la parte edilizia e catastale. Essendo parte di un più vasto complesso residenziale regolarmente assentito a suo tempo si ritiene ininfluenza esprimere un giudizio urbanistico



all'u.i.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato reperimento delle certificazioni di conformità degli impianti tecnologici esclusivi (elettrico e di riscaldamento), in quanto gli specifici impianti devono, nell'interesse dell'utilizzatore, essere visionati e regolarizzati da ditta specializzata.

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

Costi di regolarizzazione:

- reperimento certificazione conformità imp. elettrico (da ditta specializzata): € 800,00
- reperimento certificazione conformità imp. riscaldamento (da ditta specializzata): € 1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a recupero della certificazione impianti

BENI IN TURBIGO VIA SANT'UBERTO 29

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO Via Sant'Uberto 29, della superficie commerciale di **73,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità imm.re principale, oggetto della presente relazione, è un **appartamento di civile abitazione posto a piano primo (secondo fuori terra) a parte di un recente complesso residenziale composto da due fabbricati e realizzato nel 2008**. L'appartamento è dotato di **autorimessa pertinenziale** posta a piano interrato. L'accesso e scarico (pedonale e carraio) avviene dal civico 29 della strada comunale di Turbigo (MI) denominata VIa Sant'Uberto.

Ai fini di un inquadramento del medesimo appartamento, in funzione della sua consistenza, lo stesso è da definirsi in "due locali e servizi" con l'angolo cottura posto nel soggiorno pranzo; una camera doppia e un servizio igienico, completo di tutti gli elementi, debitamente disimpegnato dal soggiorno e dalla cucina. La superficie lorda dell'appartamento (comprensiva delle murature perimetrali e della porzione di quelle di divisione con altri spazi del corpo di fabbrica) è pari a mq. 55,00 ca (quella utile, al netto dei muri, è pari a mq. 46,55 ca). Chiude la consistenza dell'unità abitativa un ampio terrazzo della superficie complessiva di ca. 26.00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1 (secondo fuori terra), scala B, ha un'altezza interna di 270 cm. Identificazione catastale:

- foglio 11 particella 396 sub. 47 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 193,67 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Uberto, 29 , piano: 1 (2° fuori terra della scala "B"), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Scheda depositata il 21.01.2009 e prot. al . MI0041119 (come sopra identificata e unitamente alle altre u.i. del



complesso immobiliare)

Coerenze: da Nord ed in senso orario: - affaccio su giardino a.u.i. - affaccio su corsello box comune - vano ascensore e scala comune - a.u.i.

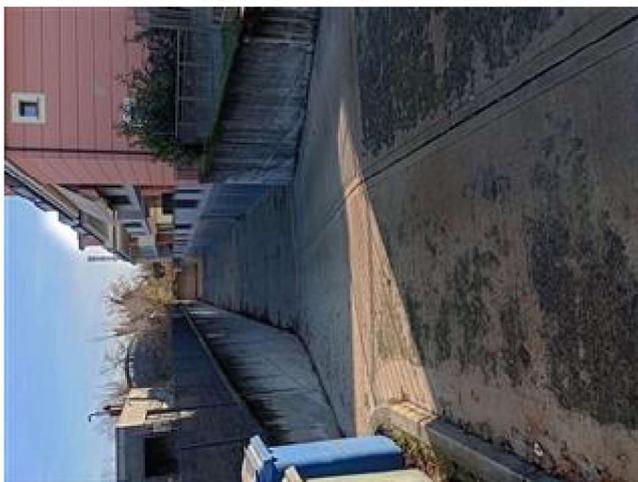
Per quanto riguarda gli identificativi catastali occorre ricordare: - il n. 396 sub 1 del fg 11 identifica il bene comune nn censibile per le u.i. di cui al sub. 6 sino al sub. 58 del n. 396 (lo stesso dicasi per gli spazi a verde di cui al sub. 2) - il n. 396 sub. 3, spazio rifiuti condominiale, comune a tutte le u.i. dal sub. 6 al sub. 58 (lo stesso dicasi per il sub. 4 quale passaggio pedonale comune), così come il sub. 5 è relativo al b.c.n.c. costituito da strada comune al complesso. - il titolo di provenienza dell'Esecutato, a pag. 8 e rif. lettera m), evidenzia che il sub. 2 del 396 rimane in piena proprietà alla Società venditrice.

- foglio 11 particella 396 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 36,41 Euro, indirizzo catastale: Via Sant'Uberto, 29, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda depositata il 21.01.2009 al n. MI0041119 (come sopra identificata e unitamente alle altre u.i. del complesso immobiliare)

Coerenze: da Nord ed in senso orario: - altra unità imm.re - corsello box comune - altra unità imm.re - corridoio comune

Per quanto riguarda gli identificativi catastali occorre ricordare: - il n. 396 sub 1 del fg 11 identifica il bene comune nn censibile per le u.i. di cui al sub. 6 sino al sub. 58 del n. 396 (lo stesso dicasi per gli spazi a verde di cui al sub. 2) - il n. 396 sub. 3, spazio rifiuti condominiale, comune a tutte le u.i. dal sub. 6 al sub. 58 (lo stesso dicasi per il sub. 4 quale passaggio pedonale comune), così come il sub. 5 è relativo al b.c.n.c. costituito da strada comune al complesso. - il titolo di provenienza dell'Esecutato, a pag. 8 e rif. lettera m), evidenzia che il sub. 2 del 396 rimane in piena proprietà alla Società venditrice.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Cardano Al Campo, Cuggiono, Robecchetto con Induno). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: naviglio Grande, fiume Ticino, Ponte Tibetano.



centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 500 mt	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 km	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 200 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 3 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In merito alla classe energetica il titolo di provenienza evidenziava un certificato con indice di 93,20 Kwh/mq e di classe "D" di cui al prot. 15226.000059-09 SCADUTO IL 17.10.2017.

Come già indicato, l'appartamento di civile abitazione è composto da due locali oltre servizi (l'angolo cottura è nel vano soggiorno e il bagno, completo di tutti gli elementi / piatto doccia, è rettamente disimpegnato sia dalla camera doppia, sia dal soggiorno-pranzo cottura). La superficie utile dei locali è pari, complessivamente, a mq. 46,55 ca, cos suddivisi:

- soggiorno-pranzo e ang. cottura: mq. 23,28
- bagno: mq. 5,40
- disimpegno notte: mq. 3,23
- camera doppia: mq. 14,64

La superficie lorda compl.va è pari a mq. 55,00 ca.

L' appartamento è dotato di impianto di riscaldamento autonomo funzionante a gas; la caldaia è posizionata in una nicchia, con relativo sportello, direttamente sul balcone di proprietà.



Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : doppia anta a battente realizzato in ferro con apertura elettrica	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : ad ante realizzati in legno con doppi vetri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non rilevabile. Per quanto riguarda la coibentazione occorre ricordare che è stato a suo tempo eseguito il recupero abitativo del sottotetto e, pertanto, si presume che l'isolamento è stato eseguito con specifici riferimenti normativi previsti per la tipologia del sottotetto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in interna e a cappotto, il rivestimento è realizzato in rasatura ai silicati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in piastrelle in gres o in cls appoggiato direttamente sul fondo. la zona corsello e manovra in asfalto	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in intonaco a gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in alluminio e vetro, gli accessori presenti sono: serratura. secondo citofono per l'apertura a comando	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni</i> : tapparelle realizzate in plastica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in rasatura intonaco ai silicati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in soggiorno e letto realizzato in intonaco a gesso	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : centrale interna con rivestimento in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>ascensore</i> : a fune conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico</i> : video conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura</i> : tubazioni suborizzontali la reti di smaltimento è realizzata in interno alla corte con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : gas metano con alimentazione a impianto comunale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : tubazioni sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale, la rete di distribuzione è	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



realizzata in interne conformità: non rilevabile
termico: autonomo con alimentazione in gas
metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio
conformità: non rilevabile

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato e laterizio in opera

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

copertura: a falde costruita in legno

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

fondazioni: plinti collegati costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

solai: solette piane in predalles e/o laterocemento gettate in opera

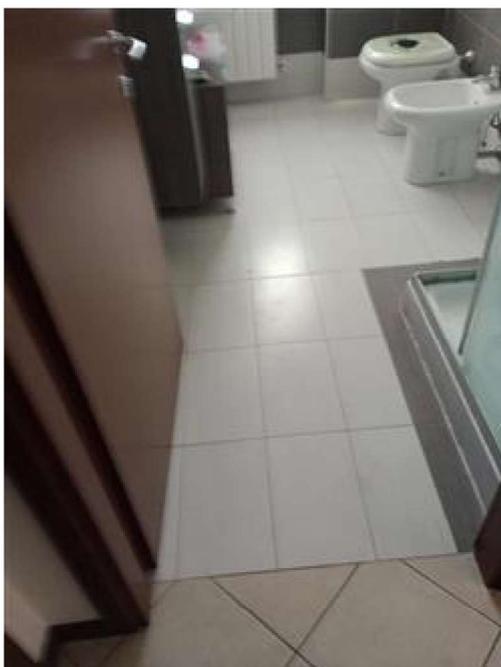
nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

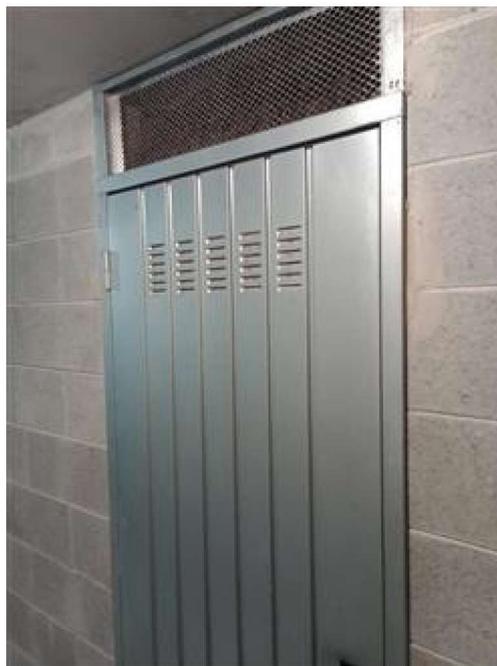
strutture verticali: costruite in pilastri in cemento armato e muri in blocchi di laterizio

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

travi: costruite in cemento armato

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆





CLASSE ENERGETICA:

[93,20 KWh/m²/anno]

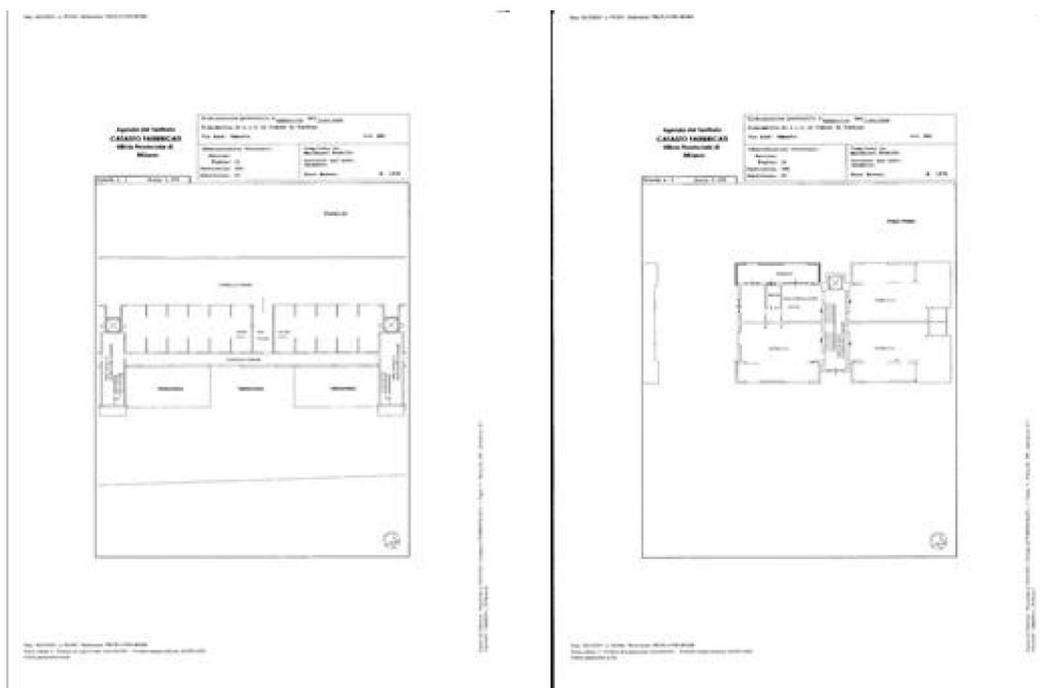
Certificazione APE N. 15226-000059-09 registrata in data 19/02/2024

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento - superficie lorda	55,00	x	100 %	=	55,00
balcone terrazzo	26,00	x	35 %	=	9,10
autorimessa - sup. utile mq. 15.00 ca	15,00	x	60 %	=	9,00
Totale:	96,00				73,10





VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

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

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

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

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili (limitatamente alle porzioni immobiliari residenziali e non specificatamente riconducibili alla tipologia di fabbricato qui stimato), riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i € 700,00 e i € 1.300,00 (su base della superficie lorda commerciale) per l'anno di riferimento precedente. Tale valore unitario è ovviamente riferito alle superficie commerciali ragguagliati dei fabbricati residenziali.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata e, per la tipologia di fabbricato a servizio; il valore è da considerare varia tra i € 900,00 e i € 1.100,00.

in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferite fondamentalmente all'anno



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

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

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente, oltre al fattore non meno importante del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) per immobili simili, compreso tra i € 900,00 e € 1.200,00

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

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

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

in via generale

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

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

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

in via particolare

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

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

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

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

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

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

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in € 1.100,00 / mq. (Euro Millecento/00 al metro quadrato)

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

mq. 73,10 x € 1.100,00/mq. = € 80.410,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 73,10 x 1.100,00 = **80.410,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 80.410,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 80.410,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

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

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

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

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili (limitatamente alle porzioni immobiliari residenziali e non specificatamente riconducibili alla tipologia di fabbricato qui stimato), riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i € 700,00 e i € 1.300,00 (su base della superficie lorda commerciale) per l'anno di riferimento precedente. Tale valore unitario è ovviamente riferito alle superficie commerciali ragguagliati dei fabbricati residenziali.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata e, per la tipologia di fabbricato a servizio; il valore è da considerare varia tra i € 900,00 e i € 1.100,00.

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

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

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente, oltre al fattore non meno importante del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) per immobili simili, compreso tra i € 900,00 e € 1.200,00

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

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;



- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione del balcone pertinenziale e dell'autorimessa, indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare.

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

in via generale

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

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

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

in via particolare

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

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

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

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

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

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

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in € 1.100,00 / mq. (Euro Millecento/00 al metro quadrato)

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

mq. 73,10 x € 1.100,00/mq. = € 80.410,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano (Milano II), ufficio tecnico di Turbigo

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	73,10	0,00	80.410,00	80.410,00
				80.410,00 €	80.410,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non è presa in considerazione alcuna divisibilità della quota, sia per quanto riguarda la consistenza dell'appartamento che non permette una ipotetica suddivisione in 2 o più unità, sia per quanto riguarda l'autorimessa pertinenziale assegnata in sede di acquisizione da parte dell'Esecutato; una eventuale separazione renderebbe meno appetibile l'aspetto immobiliare di cessione della proprietà immobiliare, inoltre sarebbe in contrasto con le normative in materia di parcheggi (ex L. 122/89 e succ. modificaz. ed integraz.)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 73.110,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.655,50**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.454,50**

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: **€. 69.454,50**

data 28/03/2024

il tecnico incaricato
Geom. Emilio Italo Fiorin

