



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 36/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RIVIERA NPL

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. NICOLO' GRIMAUDD

CUSTODE:

G.I.V.G. srl

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 12/01/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Enrica Calloni**

CF:CLLNRC66R49D869Q

con studio in GALLARATE (VA) VIA A. VOLTA 33

telefono: 00393472461186

email: [arch.enrica.calloni@awn.it](mailto:arch.enrica.calloni@awn.it)

PEC: [enrica.calloni@archiworldpec.it](mailto:enrica.calloni@archiworldpec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
36/2023

## LOTTO 1

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

**A** **sottotetto non abitabile** a CERRO MAGGIORE Via De Amicis 1, frazione CANTALUPO, della superficie commerciale di **51,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sottotetto non abitabile provvisto di balcone, posto al piano terzo di un fabbricato residenziale edificato nel 2010.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 86 mq, rendita 173,22 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis 1, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 23/11/2012 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 181401 - SOSTITUZIONE DI TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 78411.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/11/2012  
Coerenze: da nord in senso orario: sub 1 (vano scala condominiale); sub 1 (affaccio su cortile comune); sub 1 (affaccio su cortile comune); sub 1 (affaccio su cortile comune); sub 13 altra unità

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

**A.1** **box singolo**, composto da box singolo con accesso carraio dal cancello posto su via De Amicis che immette nella rampa in cemento che conduce al piano interrato. Il box ha pareti in blocchetti di cls e basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento e illuminazi.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 23/11/2012 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 181401 - SOSTITUZIONE DI TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 78411.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/11/2012  
Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; corsello comune; altra u.i.; terrapieno

Si evidenzia che al fine di attribuire il corretto valore all'immobile, si applica un abbattimento del 50% della superficie commerciale dello stesso. Si ritiene opportuna la vendita del box accorpato all'appartamento, poichè in caso di pratica edilizia per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, si rende necessaria ai sensi di legge il reperimento di posto auto e/o box.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	51,58 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	7,50 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.528,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.528,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 90.528,00
Data della valutazione:	12/01/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Si evidenzia che al primo sopralluogo effettuato in data 28/11/2023, non è stato possibile accedere all'unità immobiliare poichè il soggetto eseguitato non si è presentato all'appuntamento. Si è proceduto quindi con l'accesso forzoso in presenza del rappresentate del Custode Giudiziale.

## 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 13/09/2007 a firma di Notaio Lovisetti Paolo ai nn. 289645/44206 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a Milano 2 ai nn. 139698/37217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: € 3.600.000,00.

Importo capitale: € 1.800.000,00.

Durata ipoteca: 30.

ANNOTAZIONE: presentata il 25/05/2009 a Milano 2 ai nn. 12236/62607 - Atto di proroga di periodo di utilizzo di finanziamento con garanzia ipotecaria. ANNOTAZIONE: presentata il 07/05/2010 a Milano 2 ai nn.10012/57694 - Erogazione a saldo. ANNOTAZIONE: presentata il 07/05/2010 ai Milano 2 ai nn.10013/57695 - riduzione somma. ANNOTAZIONE: presentata il 07/05/2010 a Milano 2 ai nn.10014/57696 - Frazionamento di quota del 12/04/2010 rep. notaio

Loviseti Paolo ai nn. 297190/48888; immobile 1 - Cerro Maggiore fg 18 part. 940 sub 12 capitale € 120.000, ipoteca € 240.000; immobile 2 - Cerro Maggiore fg 18 part. 940 sub 21. ANNOTAZIONE: presentata il 01/07/2010 a Milano 2 ai nn.14406/82622 - atto di modifica di condizioni di finanziamento con garanzia ipotecaria. ANNOTAZIONE: presentata il 30/07/2014 a Milano 2 ai nn.9704/72205 - rinegoziazione. ANNOTAZIONE: presentata il 29/06/2015 a Milano 2 ai nn.10104/61793 - Atto di modifica di durata di rimborso per mutuo con garanzia

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 22/10/2010 a firma di Pubblico Ufficiale Tribunale di Como ai nn. 1658/2010 di repertorio, iscritta il 15/11/2010 a Milano 2 ai nn. 139137/32894, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Decreto ingiuntivo.  
Importo ipoteca: € 80.000,00

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

pignoramento, stipulata il 26/01/2023 a firma di Ufficiale giudiziario Tribunale Busto Arsizio ai nn. 503 di repertorio, trascritta il 21/02/2023 a Milano 2 ai nn. 22569/15276, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 1.077,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 12.444,95</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di Costituzione di vincolo in Trust e sostituzione di Trustee (dal 23/11/2012), con atto stipulato il 23/11/2012 a firma di Notaio Chiodi Daelli Enrico ai nn. 181401/40921 di repertorio, trascritto il 27/11/2012 a Milano 2 ai nn. 116347/78411 - 116348/78412.

Da potere di Albegiani Natale

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/1987 fino al 13/09/2007), con atto stipulato il 12/10/1987 a firma di Notaio Marinelli ai nn. 110463 di repertorio, trascritto il 14/10/1987 a Milano 2 ai nn. 72356/51777

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007 fino al 08/06/2010), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di Notaio Loviseti Paolo ai nn. 139697/74183 di repertorio, trascritto il 14/09/2007 a Milano 2 ai nn. 139697/74183

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 08/06/2010

fino al 23/11/2012), con atto stipulato il 08/06/2010 a firma di Notaio Loviseti Paolo ai nn. 297660/49220 di repertorio, trascritto il 23/06/2010 a Milano 2 ai nn. 79129/46385

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

L'edificazione dell'edificio residenziale è avvenuta in ottemperanza al Piano di Lottizzazione soggetto a Convenzione Edilizia stipulata in data 25/09/2007 Notaio Paolo Loviseti, rep. 289738/44259, registrata Ag. Entrate Milano 5 in data 05/10/2007 ai nn.19693 serie 1T, trascritta il 08/10/2007 a Milano 2 nn. 151098/79664, che comporta anche la realizzazione di opere di urbanizzazione, quali sottoservizi, strada e marciapiede di Via De Amicis, oltre al parcheggio ad uso pubblico posto esternamente al fabbricato e da cedere al Comune, il tutto a parziale scomputo degli standard edilizi dovuti.

Con Pratica Edilizia 211/2007 (DIA) venne demolito il preesistente fabbricato per rendere l'area libera in vista della futura edificazione dell'edificio residenziale.

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

Permesso di Costruire **N. 133/2008** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 23/11/2007 con il n. 21318 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008, agibilità del 26/04/2010 con il n. 102/2010 di protocollo

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AREE DEI PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE E ATTUATI. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 23. ZONE DEI PIANI ATTUATIVI IN CORSO DI ATTUAZIONE O ATTUATI 1. Le aree ricomprese nel perimetro dei Piani attuativi approvati o in corso di attuazione alla data di adozione del presente PGT, sono sottoposte alle prescrizioni stabilite dai piani attuativi medesimi per il loro periodo di validità. Essi conservano efficacia sino alla loro scadenza convenzionale, nel rispetto comunque degli impegni convenzionali sottoscritti. 2. E' consentito il rilascio dei permessi di costruire previsti nei piani di lottizzazione decaduti per decorrenza del periodo di validità secondo quanto previsto dagli stessi piani, solo ed unicamente se siano stati attuati gli impegni a carico degli originari lottizzanti in ordine alla cessione delle aree e/o la loro monetizzazione e la realizzazione di tutte le opere di urbanizzazione stabilite nella convenzione. 3. Qualora non si verificano le condizioni di cui sopra dovrà essere predisposto un nuovo piano di lottizzazione che preveda il completamento delle cessioni e delle opere di urbanizzazione previste, nonché della edificazione privata mantenendo inalterati i parametri e gli indici propri del piano decaduto. 4. Allo stesso modo i Piani Attuativi approvati e non convenzionati entro 1 anno dall'atto di approvazione sono da considerarsi decaduti e conseguentemente sono soggetti alla presentazione di un nuovo Piano di lottizzazione nel rispetto dei parametri e dei presupposti individuati nelle Schede dei Piani attuativi di cui all'elaborato C10 (cessione delle aree a standard, altezze massime, rapporti di copertura) e dei parametri e indici come individuati dai Piani attuativi originariamente approvati e mai perfezionati. 5. Gli ambiti residenziali e produttivi definiti dai Piani esecutivi già attuati mantengono le caratteristiche planivolumetriche ed edilizie definite dalle rispettive convenzioni, senza possibilità di aumento di volumetria.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si evidenzia che, in occasione del sopralluogo, sono state rilevate altezze interne superiori a quelle dichiarate nella pratica edilizia; l'imposta del tetto risulta essere di circa 30 cm in più rispetto a quella autorizzata; l'altezza al di sotto della trave di colmo risulta invece corretta. Inoltre come evidenziato dal rilievo e dalla documentazione fotografica, sono state erette delle pareti in cantongesso al fine di suddividere l'unità immobiliare in locali abitativi, ed è stato posato il pavimento, il tutto in difformità di quanto autorizzato.

Essendo trascorsi più di 10 anni dall'agibilità dell'immobile (2010), si può procedere alla richiesta di recupero del sottotetto, a mezzo di pratica edilizia da concordare con il Comune. Queste difformità dovranno essere denunciate nella pratica edilizia e con l'Ufficio tecnico si concorderà la modalità di regolarizzazione e la relativa sanzione amministrativa da corrispondere.

Limitatamente al piano interrato in cui è ricavato l'autorimessa oggetto della presente, si evidenzia che l'altezza interna è di cm. 250, anziché 240 cm autorizzati e riportati nella planimetria catastale; poichè le norme tecniche del PGT vigente consentono altezze dei locali interrati fino a 250 cm, non si ritiene essere in presenza di una grave difformità.

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

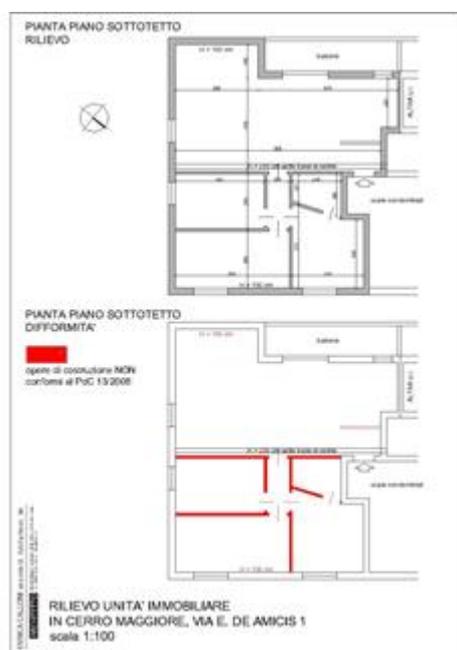
Sono state rilevate le seguenti difformità: Altezze interne maggiori rispetto a quelle dichiarate nella pratica edilizia, e presenza di tavolati interni. (normativa di riferimento: DPR 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: richiesta di autorizzazione (Permesso di Costruire o SCIA) per recupero del sottotetto ai fini abitativi e regolarizzazione dell'altezza della copertura

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

Costi di regolarizzazione:

- prestazioni professionali per la stesura della pratica edilizia: €3.500,00
- contributo di costruzione per il recupero del sottotetto ai fini abitativi e sanzione amministrativa da concordare con l'amministrazione comunale



## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La planimetria catastale riporta le altezze autorizzate dalla pratica edilizia, pertanto ricorrono le difformità già indicate nel paragrafo della conformità edilizia.

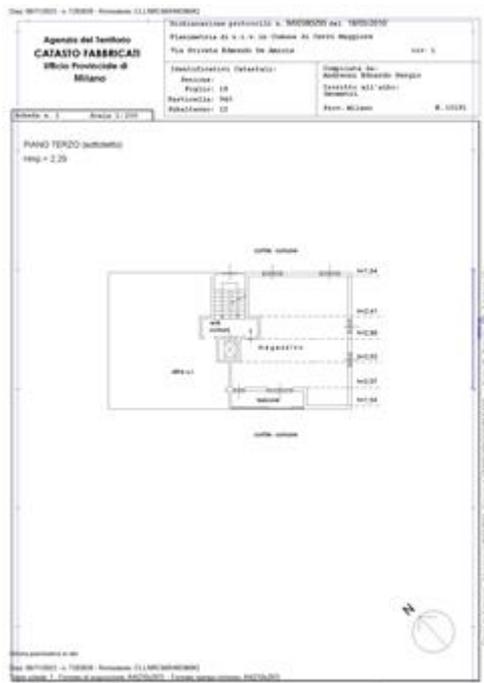
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Predisposizione nuovo DOCFA da eseguirsi dopo aver ottenuto l'autorizzazione al recupero del sottotetto

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione nuovo DOCFA e diritti catastali: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 mese



**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1, FRAZIONE CANTALUPO

## SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

**sottotetto non abitabile** a CERRO MAGGIORE Via De Amicis 1, frazione CANTALUPO, della superficie commerciale di **51,58** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sottotetto non abitabile provvisto di balcone, posto al piano terzo di un fabbricato residenziale edificato nel 2010.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 12 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 86 mq, rendita 173,22 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis 1, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 23/11/2012 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 181401 - SOSTITUZIONE DI TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 78411.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/11/2012

Coerenze: da nord in senso orario: sub 1 (vano scala condominiale); sub 1 (affaccio su cortile comune); sub 1 (affaccio su cortile comune); sub 1 (affaccio su cortile comune); sub 13 altra unità

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 4 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.



*scale condominiali*



*locale principale*



*locale principale*



*bagno?*



*camera?*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il condominio in cui è inserita l'unità immobiliare in esame, è posto in Via De amicis 1 a Cerro Maggiore, nella frazione di Catalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia residenziale unifamiliare, non lontana dal centro di Catalupo dove si trovano servizi e negozi.

L'ingresso all'edificio avviene da Via De Amicis attraverso un cancello pedonale, non protetto da tettoia, posto lungo la recinzione dove sono collocati i casellari postali e il citofono; scendendo alcuni gradini si giunge al portone vetrato che immette nell'ingresso condominiale, posto a quota inferiore rispetto al piano strada, in cui sono collocati la scala comune e l'ascensore.

L'unità immobiliare è posta all'ultimo piano ed è servita anche dall'ascensore, occupa metà della pianta del fabbricato, con tripla esposizione (est-sud-ovest) ed caratterizzata dalla falda inclinata della copertura, con presenza di finestre e di una porta finestra che cinduce al balcone con affaccio su Via De Amicis. La copertura è a due falde con struttura in legno e perlinatura a vista; tamponamenti esterni intonacati; serramenti esterni in legno e doppio vetro con oscuranti in persiani a battente in legno; la porta d'accesso all'unità è del tipo blindato.

Come già evidenziato nei paragrafi dedicati alla difformità edilizie, sono stati erette delle pareti in cartongesso, alcune non completate, con inserimento dei cassonetti per l'eventuale posa di porte scorrevoli interno muro, ed inoltre è stato posato il pavimento in legno, ancora da lamare e lucidare, inoltre l'altezze medie interne non corrispondono a quanto autorizzato, e risultano superiore di circa 30 cm. Si evidenzia che date le caratteristiche sopra descritte e poichè sono trascorsi 5 anni dal rilascio dell'agibilità, si presta al suo recupero per fini residenziali con conseguente pagamento del contributo di costruzione da corrispondere al Comune sanando così anche le difformità edilizie rilevate.

Completa la dotazione dell'unità il balcone, che risulta pavimentato in gres di colore grigio; il parapetto risulta essere in parte in ferro verniciato a disegno semplice e in parte in muratura con copertina in pietra e sormontato da ringhiera in ferro.

L'unità immobiliare, è in discreto stato di conservazione e manutenzione; sono evidenti delle macchie dovute ad infiltrazioni dalla copertura, e i serramenti nella parte esterna necessitano di interventi di ripristino a causa dell'azione degli agenti atmosferici.

L'intero edificio risulta interamente recintato su tre lati in muratura, su via De Amicis invece con una cancellata in ferro su cui si aprono il cancello pedonale e quello carraio di tipo automatizzato.

Complessivamente l'intero fabbricato si presenta in discrete condizioni.



camera matrimoniale



balcone



*balcone*



*tracce di infiltrazioni camera matrimoniale*



*tracce di infiltrazioni camera matrimoniale*



*tracce infiltrazioni locale principale*

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

sottotetto	97,88	x	50 %	=	48,94
balcone	8,80	x	30 %	=	2,64
<b>Totale:</b>	<b>106,68</b>				<b>51,58</b>

**ACCESSORI:**

**box singolo**, composto da box singolo con accesso carraio dal cancello posto su via De amicis che immette nella rampa in cemento che conduce al piano interrato. Il box ha pareti in blocchetti di cls e basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento e illuminazi.

Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 21 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: Via Edmondo De Amicis 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto del 23/11/2012 Pubblico ufficiale CHIODI DAELLI ENRICO Sede MILANO (MI) Repertorio n. 181401 - SOSTITUZIONE DI TRUSTEE Nota presentata con Modello Unico n. 78411.1/2012 Reparto PI di MILANO 2 in atti dal 28/11/2012

Coerenze: da nord in senso orario: altra u.i.; corsello comune; altra u.i.; terrapieno

Si evidenzia che al fine di attribuire il corretto valore all'immobile, si applica un abbattimento del 50% della superficie commerciale dello stesso. Si ritiene opportuna la vendita del box accorpato all'appartamento, poichè in caso di pratica edilizia per il recupero del sottotetto ai fini abitativi, si rende necessaria ai sensi di legge il reperimento di posto auto e/o box.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
autorimessa	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>7,50</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia Entrate (09/01/2024)

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: Valori riferiti ad abitazioni civili in ottimo stato di conservazione. Per i box i valori oscillano tra gli €/mq 550 e €/mq 900  
Provincia: MILANO Comune: CERRO MAGGIORE Fascia/zona: Suburbana/CANTALUPO Codice di zona: E1 Microzona catastale n.: 0 Tipologia prevalente: Abitazioni civili Destinazione: Residenziale

borsinoimmobiliare.it (09/01/2024)

Valore minimo: 1.438,00

Valore massimo: 1.787,00

Note: quotazioni reiferite ad appartamenti posti in stabili di 1a fascia (qualità superiore alla media di zona)

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nello specifico l'unità immobiliare si presenta al suo interno in uno scarso stato di manutenzione necessitando quindi di interventi di manutenzione straordinaria, sulla base delle sopracitate quotazioni (che si ritengono autorevoli) il sottoscritto CTU ha desunto l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare pari a €/mq 1600,00.

Tale valore tiene in considerazione: 1. del fatto che, anche se l'immobile risulta essere un sottotetto adibito funzionalmente a deposito, risulta trasformabile, previa predisposizione di pratica edilizia onerosa, in un appartamento residenziale; 2. le caratteristiche e lo stato di conservazione del fabbricato in cui risulta collocato che si presentano in discrete condizioni.

Non essendo al momento abitabile e vista la mancanza della completezza degli impianti, viene valutato come deposito pertanto con un abbattimento percentuale delle superficie commerciale del 50%.

Si precisa che è stato eseguito un rilievo strumentale dell'appartamento al fine di determinare la più corretta superficie commerciale.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	51,58	x	1.600,00	=	<b>82.528,00</b>
Valore superficie accessori:	7,50	x	1.600,00	=	<b>12.000,00</b>
					<b>94.528,00</b>

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 94.528,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 94.528,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine della valutazione del bene il criterio di stima utilizzato è il valore di mercato, stima sintetica comparativa, dato dall'analisi dei beni simili in funzione della domanda e dell'offerta sullo stesso mercato. Per tale motivo vengono consultate varie fonti, e dal confronto delle stesse si evince l'ordine di grandezza ragionevolmente attendibile, e il più probabile valore venale dell'immobile da stimare. A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specialistiche e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

L'immobile, quindi, è stato valutato applicando il criterio della stima sintetica a valore di mercato paragonando l'immobile in oggetto con altri di pari appetibilità e caratteristiche, con le detrazioni e le

aggiunte del caso usando come parametro il mq di superficie lorda. Nella stima hanno inciso i seguenti elementi:

- tipologia del bene
- età e stato di conservazione
- appetibilità del bene sul mercato corrente ed indagine sui potenziali acquirenti
- ponderazione (deprezzamento) dovuto alla situazione attuale del mercato immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, ed inoltre: amministratore di condominio: Studio Legale Avv. Salvatrice Cavalli

**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
	sottotetto				
A	non abitabile	51,58	7,50	94.528,00	94.528,00
				<b>94.528,00 €</b>	<b>94.528,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 90.528,00**

**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: **€. 90.528,00**

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: **€. 90.528,00**

data 12/01/2024

il tecnico incaricato  
Enrica Calloni