



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

26/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
CONDOMINIO SANT'AMBROGIO

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT. MILTON D'AMBRA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 04/04/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Lucio Bernasconi

CF:BRNLCU56D18E101T

con studio in GORLA MAGGIORE (VA) VIA BIRAGO 18

telefono: 0331617978

fax: 0331617978

email: bernasconi.lucio@tin.it

PEC: lucio.bernasconi@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
26/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTANO PRIMO VIA SANT'AMBROGIO 3, della superficie commerciale di 57,45 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

L'immobile di cui si tratta fa parte di un condominio composto da tre piani fuori terra oltre l'interrato su via Sant'Ambrogio angolo via Don Carlo Gnocchi edificato nel 1950. L'unità immobiliare è al piano primo disposto su un unico livello composto: da ingresso, cucina, soggiorno, una camera, bagno, disimpegno e un balcone oltre vano cantina al piano interrato. All'appartamento si accede da via Sant'Ambrogio, mediante la scala comune interna si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, la porta di accesso blindata; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti di tutti locali sono in marmittoni; due pareti della cucina è piastrellata in ceramica mentre le pareti del bagno verniciati a smalto; gli infissi e avvolgibili in legno con vetro semplice; le porte interne in legno; bagno vasi, bidet, lavandino e vasca in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; il balcone la pavimentazione in gres ringhiera parte in ferro e parte in muretto intonacato; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; l'impianto per la produzione

dell'acqua calda è autonomo alimentato elettricamente; riscaldamento autonomo a gas metano con terminali in acciaio. Lo stato di conservazione dell'appartamento è scarsa mentre la distribuzione planimetrica interna è discreta. L'accesso di carico e scarico avviene da via Sant'Ambrogio. La cantina al piano interrato si raggiunge attraverso la scala comune, percorrendo il corridoio si raggiunge il locale, la porta di ingresso in legno, le pareti ed il soffitto intonacate; pavimento in cemento impianto. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore. Nell'immobile non è presente è l'ascensore.

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

- foglio 5 particella 250 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'AMBROGIO 3, piano: 1-S1, intestato a

derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: APPARTAMENTO: cortile comune su due lati, vano scala e altra unità.

CANTINA: altra cantina, spazi comuni, altra cantina, cortile comune. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:



Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,45 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 28.470,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 27.046,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 20.845,40
Data della valutazione:	04/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 18/05/2023, con scadenza il 19/05/2024, registrato il 18/05/2023 a MAGENTA ai nn. 2442 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 2400,00 Annuo.

L'IMMOBILE ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO 29 FEBBRAIO 2024 L'ESECUTATO SIG. HA DICHIARATO AL CUSTODE CHE VIVE IN CASA DA SOLO (VEDERE VERBALE SOPRALLUOGO) IN REALTA DA VERIFICA ALL'AGENZIA DELLE ENTRATE RISULTA CHE L'IMMOBILE RISULTA CONTRATTO DI AFFITTO INTESTATO AL CON PRIMA SCADENZA 19/05/2027 E SECONDA SCADENZA IN DATA 19/05/2031. LA PARTE LOCATRICE A DICHIARATO DI ESERTIRA L'OPZIONE PER IL SISTEMA DENOMINATO "CEDOLARE SECCA" INTRODOTTO DALL'ART. 3 DEL D.LGS 23/2011 RESTANDO PERTANTO ESONERATO DALL'OBBLIGO DI INVIARE AL CONDITTORE LA PREVISTA COMUNICAZIONE MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA E DELL'OBBLIGO DI INVIARE AL CONDUTTORE LA PREVISTA COMUNICAZIONE MEDIANTE LETTERA RACCOMANDATA E DALL'OBBLIGO DI CORRIDPONDERE L'IMPOSTA DI REGISTRO E DI BOLLO, COMPRESE QUELLE DOVUTE SULLA RISOLUZIONE O PROROGA DEL CONTRATTO STESSO. NON POTRA INOLTRE ESSERE APPLICATO, NEGLI ANNI DI DECORRENZA DEL CONTRATTO, ALCUNA MAGGIORAZIONE DEL CANONE, INCLUSA LA VARIAZIONE ACCERTATA DELL'ISTAT. OLTRE ALL'IMPORTO DI LOCAZIONE IL CONDUTTORE DOVRA VERSARE AL LOCATORE € 100,00 AL MESE PER LE SPESE CONDOMINIALI CIRCA. IL RECESSO ANTICIPATO LA PARTE CONDUTTRICE HA LA FACOLTA DI RECEDERE ANTICIPATAMENTE DAL CONTRATTO CON PREAVVISO DI MESI TRE DA RECAPITARSI A MEZZO RACCOMANDATA A/R.

Si dichiara inoltre dalla ricerca di mercato realativo agli affitti del medesimo segmento di mercato nel comune di Castano Primo il canone esposto sul contratto non risulta congruo. Verifica: Volore minimo per gli appartamenti al mq € 3.90 (mensile) x 58,21 mq x 12mesi = € 2724,23 > € 2400,00 canone richiesto [fonte valore OMI]).

LA COMUNICAZIONE DALLA DATA DEL SOPRALLUOGO E L'INIZIO DELLE OPERAZIONI PERITALI ALLE PARTI E STATA ESEGUITO DAL DOTT. MICHELE BRUSORIO INCARICATO DELL'ISTITUTO VENDITE GIUDIZIARIE DI BUSTO ARSIZIO E NOMINATO CUSTODE GIUDIZIARI

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 23/01/2014 a firma di CLAUDIO LETTERIO SCORDO notaio in Cerro Maggiore ai nn. 16046/13713 di repertorio, iscritta il 30/01/2014 a MILANO 2 ai nn. 7266/1061, a favore di UNICREDIT S.P.A. , contro
 , derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 89925,00.

Importo capitale: 59950,00.

La formalità è riferita solamente a immobile in Castano Primo (MI) via Sant'Ambrogio 3, piano 1-S1 - foglio 5 p.lla 250 sub 8 - Diritto di proprietà quota 1/1

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 19/01/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO sede di Busto Arsizio ai nn. 8079 di repertorio, trascritta il 29/01/2024 a MILANO 2 ai nn. 10368/7316, a favore di CONDOMINIO SANT'AMBROGIO, contro

derivante da 726 VERBALE PIGNORAMENTO

IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a immobile in Castano Primo (MI) via Sant'Ambrogio 3, piano 1-S1 - foglio 5 p.lla 250 sub 8 - Diritto di proprietà quota 1/1

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:	€. 1.043,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 6.201,10
Millesimi condominiali:	76,80

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che gli importi di cui sopra sono stati comunicati allo scrivente dell'amministratore dello stabile "A.MA.MI srls" in data 01/03/2024



sono presenti complessi edilizi appartenenti a progetti unitari, spesso caratterizzati da tipologie con edifici plurifamiliari a blocco o in linea, edifici a schiera. Nelle zone appartenenti a questo tessuto edilizio è spesso riconoscibile il carattere unitario del progetto insediativo, anche di edilizia abitativa di proprietà comunale o realizzata in Piani di edilizia economica e popolare (ERP) o realizzati con pianificazione attuativa convenzionata di iniziativa privata (PAV), che connota in modo evidente l'organizzazione spaziale degli edifici ma soprattutto l'organizzazione degli spazi pertinenziali non edificati. Finalità Per questi ambiti, il Piano delle Regole, riconfermando l'edificazione esistente, persegue le finalità di seguito elencate: - il mantenimento dell'impianto morfologico ed edilizio esistente; - il mantenimento delle caratteristiche e organizzazione degli spazi verdi pertinenziali; - il mantenimento delle soluzioni architettoniche e morfologiche. - l'incremento della superficie permeabile del lotto, laddove possibile Destinazione d'uso Gli ambiti del tessuto consolidato residenziale complessi edilizi "TUC/b2" sono ammesse le destinazioni funzionali (R) e complementari come disciplinate dal precedente Art. 18 delle presenti norme e le MSV fino alla SdV pari a 800 mq. Modalità di attuazione 1. Tutti gli interventi edilizi sono ammessi con titolo abilitativo diretto. 2. Permesso di costruire convenzionato per interventi di nuova costruzione o di demolizione con ricostruzione eccedenti il Volume (V) di 2.000 mc. Indici e parametri urbanistici If max pari a quello esistente If incrementabile fino a max 0,6 mq/mq a condizione sia prodotto un progetto unitario dell'intero edificio o dell'insieme degli edifici che compongono il complesso identificabile dell'intero edificio in base al titolo abilitativo rilasciato. H max pari a quello esistente e/o < 12,00 m (e comunque massimo 4 piani se la tipologia è condominiale e 2 piani se la tipologia è a schiera) Ip fondiaria = esistente e/o non inferiore al 30% quantità prevista dall'Art. 3.3.6 del Regolamento Locale d'Igiene (RLI) e dal manuale tecnico del RLI - capitolo 3. Rc = esistente e/o 35% Da= esistente o >20% Parcheggi pertinenziali Si rinvia a quanto stabilito all'Art. 26 - Forme di incentivazione Si rinvia a quanto stabilito all'Art. 58. Indirizzi morfologici Si rinvia a quanto stabilito al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA. Prescrizioni particolari È ammessa la trasformazione della superficie non residenziale in superficie lorda di pavimento anche oltre l'indice di zona, ottenuta con la chiusura di porticati e logge, a condizione che siano rispettati i requisiti igienico-sanitari e di sicurezza e sia prodotto un progetto unitario dell'intero edificio o dell'insieme degli edifici che compongono il complesso. Prescrizioni speciali per la tutela della continuità del verde e dei corpi idrici Si rinvia a quanto stabilito dallo studio del Reticolo Idrografico Principale e Minore. Prescrizioni paesaggistiche e di sostenibilità ambientale Si rimanda al Titolo V per la disciplina paesaggistica e al Titolo VI per gli interventi di sostenibilità ambientale, ovvero al "Manuale edilizio urbanistico" allegato alle presenti NTA. Fattibilità geologica I lotti che compongono la sottozona ricadono parte in classe 2a e parte in classe 2b della fattibilità geologica al Titolo VIII delle NTA del Piano delle Regole. . Il titolo è riferito solamente al foglio 5 p.lla 250

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile i Castano Primo (MI) via Sant'Ambrogio 3, piano 1-S1 - foglio 5 p.lla 250 sub 8.

Come detto precedentemente nel cap. relativo all'elenco delle concessioni edilizie essendo la concessione edilizia non presente nei registri come da email 8/02/2024 ricevuta dal comune c'e' la possibilità di ovviare l'assenza della pratica edilizia nell'ampia definizione di Stato Legittimo dell'immobile o delle unità immobiliari presente nel Testo Unico Edilizia nell'art. 9-bis c.1-bis. Per



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

LA CERTIFICAZIONE NOTARILE SOSTITUTIVA DEL CERTIFICATO IPO-CATASTALE ALLEGATO ALLA PROCEDURA, SI PRECISA CHE LA CERTIFICAZIONE RISALE SINO AD UN ATTO DI ACQUISTO DERIVATIVO ORIGINARIO ANTECEDENTE DI 20 ANNI ALLA DATA DI TRASCRIZIONE DEL PIGNORAMENTO.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/01/2014), con atto stipulato il 23/01/2014 a firma di SCORDO Claudio Letterio notaio in Cerro Maggiore ai nn. 16045/13712 di repertorio, trascritto il 30/01/2014 a MILANO 2 ai nn. 7264/5029.

Il titolo è riferito solamente a immobile i Castano Primo (MI) via Sant'Ambrogio 3, piano 1-S1 - foglio 5 p.lla 250 sub 8

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

- per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al 29/05/2008), con atto stipulato il 24/06/1982 a firma di MORETTI Luisa notaio in Paderno Dugnano ai nn. 25777 di repertorio, trascritto il 17/07/1982 a MILANO 2 ai nn. 41963/33842.

Il titolo è riferito solamente a immobile i Castano Primo (MI) via Sant'Ambrogio 3, piano 1-S1 - foglio 5 p.lla 250 sub 8

- per la quota di 2/3 e 1/3, in forza di denuncia di successione (fino al 22/01/2014), registrato il 07/11/2008 a MAGENTA ai nn. 893, trascritto il 07/07/2009 a MILANO 2 ai nn. 84520/50859.

Il titolo è riferito solamente a immobile i Castano Primo (MI) via Sant'Ambrogio 3, piano 1-S1 - foglio 5 p.lla 250 sub 8

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

AUTORIZZAZIONE N. 702/90, intestata a , per lavori di CAMBIO SERRAMENTI, presentata il 13/11/1990, rilasciata il 06/12/1990.

COME DA EMAIL IN DATA 08/02/2024 RICEVUTO DAL COMUNE DI CASTANO PRIMO UFFICIO URBANISTICA RISULTA DALLA RICERCA NEI REGISTRI IMMOBILIARI DELLE PRATICHE EDILIZIE CHE L'IMMOBILE È STATO EDIFICATO DALL'ISTITUTO AUTONOMO PER LE CASE POPOLARI DELLA PROVINCIA DI MILANO E SPECIFICAMENTE HA RIGUARDO AL NOMINATIVO ISTITUTO AUTONOMO CASE POPOLARI NELL'ARCHIVIO NON SONO STATE RINVENUTE PRATICHE EDILIZIE RELATIVE ALLE COSTRUZIONI ANTECEDENTI AI PRIMI ANNI 60.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera consiglio comunale n.53 del 25/09/2009 e pubblicato sul B.U.R.L. n.3 del 20/01/2010 e successive varianti, l'immobile ricade in zona RESIDENZIALI COMPLESSI EDILIZI (TUC B2. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 34 - Ambiti del tessuto consolidato residenziale complessi edilizi "TUC/b2" Definizioni Gli ambiti del tessuto consolidato residenziale complessi edilizi "TUC/b2" comprende i lotti edificati, in cui

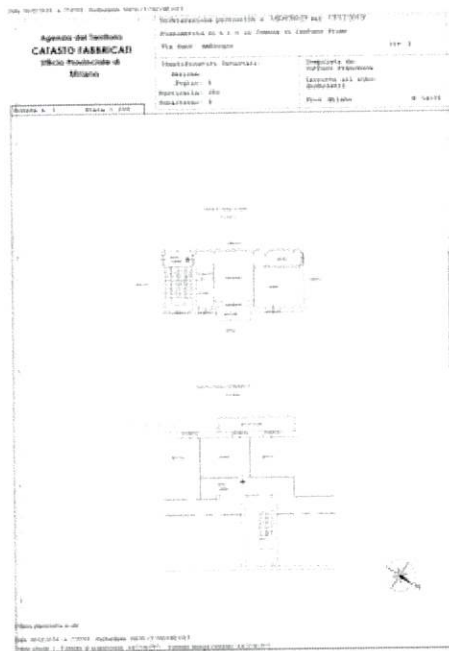


esattezza, riporto l'intera definizione di Stato Legittimo evidenziando la frase finale in : 1-bis. Lo stato legittimo dell'immobile o dell'unità immobiliare é quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto la costruzione o che ne ha legittimato la stessa e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Per gli immobili realizzati in un'epoca nella quale non era obbligatorio acquisire il titolo abilitativo edilizio, lo stato legittimo é quello desumibile dalle informazioni catastali di primo impianto, o da altri documenti probanti, quali le riprese fotografiche, gli estratti cartografici, i documenti d'archivio, o altro atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza, e dal titolo abilitativo che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio che ha interessato l'intero immobile o unità immobiliare, integrati con gli eventuali titoli successivi che hanno abilitato interventi parziali. Le disposizioni di cui al secondo periodo si applicano altresì nei casi in cui sussista un principio di prova del titolo abilitativo del quale, tuttavia, non sia disponibile copia.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile i Castano Primo (MI) via Sant'Ambrogio 3, piano 1-S1 - foglio 5 p.lla 250 sub 8



Planimetria catastale

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a foglio 5 p.lla 250

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:



Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a immobile i Castano Primo (MI) via Sant'Ambrogio 3, piano 1-S1 - foglio 5 p.lla 250 sub 8

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: IMPIANTO ELETTRICO la mancanza della certificazione di conformità impianto elettrico (normativa di riferimento: DM n.37 del 22/01/2008 e regolato dalla norma Cei 64-8 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto elettrico e redazione certificazione corretto funzionamento e conformità impiantistica effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

- revisione impianto elettrico e dichiarazione conformità: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile i Castano Primo (MI) via Sant'Ambrogio 3, piano 1-S1 - foglio 5 p.lla 250 sub 8.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: revisione impianto di riscaldamento e dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato (normativa di riferimento: DM n. 37 del 22/01/2008 e s.m.i.)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: revisione impianto di riscaldamento e redazione dichiarazione di conformità impianto alimentazione gas e impianto riscaldamento relativo alla corretta installazione effettuato da tecnico abilitato

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

Costi di regolarizzazione:

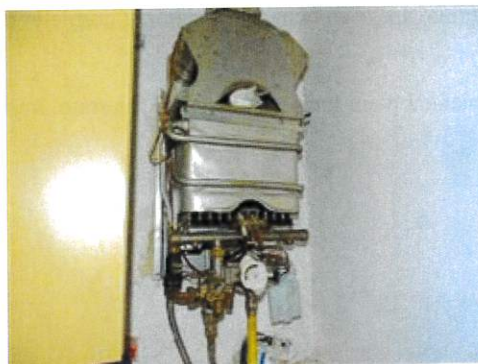
- revisione impianto riscaldamento e gas e dichiarazione conformità: €.4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a immobile i Castano Primo (MI) via Sant'Ambrogio 3, piano 1-S1 - foglio 5 p.lla 250 sub 8.

Si precisa che la cifra sopra esposta è puramente indicativa e non certa. Solo in fase di effettiva verifica da parte di impiantisti specializzati sarà possibile quantificare con esattezza gli eventuali interventi ed i relativi costi.





Caldaia

BENI IN CASTANO PRIMO VIA SANT'AMBROGIO 3

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTANO PRIMO VIA SANT'AMBROGIO 3, della superficie commerciale di **57,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (

L'immobile di cui si tratta fa parte di un condominio composto da tre piani fuori terra oltre l'interrato su via Sant'Ambrogio angolo via Don Carlo Gnocchi edificato nel 1950. L'unità immobiliare è al piano primo disposto su un unico livello composto: da ingresso, cucina, soggiorno, una camera, bagno, disimpegno e un balcone oltre vano cantina al piano interrato. All'appartamento si accede da via Sant'Ambrogio, mediante la scala comune interna si raggiunge l'ingresso dell'appartamento, la porta di accesso blindata; i soffitti e le pareti intonacati; i pavimenti di tutti locali sono in marmittone; due pareti della cucina è piastrellata in ceramica mentre le pareti del bagno verniciati a smalto; gli infissi e avvolgibili in legno con vetro semplice; le porte interne in legno; bagno vasi, bidet, lavandino e vasca in porcellanato di tipo commerciale, la rubinetteria normale cromato predisposto per l'erogazione di acqua fredda e calda; il balcone la pavimentazione in gres ringhiera parte in ferro e parte in muretto intonacato; l'impianto elettrico sottotraccia con flutti commerciali; l'impianto per la produzione

dell'acqua calda è autonomo alimentato elettricamente; riscaldamento autonomo a gas metano con terminali in acciaio. Lo stato di conservazione dell'appartamento è scarsa mentre la distribuzione planimetrica interna è discreta. L'accesso di carico e scarico avviene da via Sant'Ambrogio. La cantina al piano interrato si raggiunge attraverso la scala comune, percorrendo il corridoio si raggiunge il locale, la porta di ingresso in legno, le pareti ed il soffitto intonacate; pavimento in cemento impianto. All'unità immobiliare spetta e compete la proporzionale quota di comproprietà degli enti, spazi e servizi comune dello stabile di cui fa parte, ai sensi dell'art.1117 codice civile e del regolamento di condominio in vigore. Nell'immobile non è presente l'ascensore.

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

- foglio 5 particella 250 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 232,41 Euro, indirizzo catastale: VIA SANT'AMBROGIO 3, piano: 1-S1, intestato a

derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE

Coerenze: APPARTAMENTO: cortile comune su due lati, vano scala e altra unità.



CANTINA: altra cantina, spazi comuni, altra cantina, cortile comune. Il tutto salvo errori e come meglio in fatto.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1950.



Vista fabbricato facciata principale da via Sant'Ambrogio



Vista fabbricato facciata laterale da via Sant'Ambrogio



Vista fabbricato facciata laterale e anteriore dal cortile interno



Vista ingresso condominio da via Sant'Ambrogio



Vista area verde



Vista area verde

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono MILANO, BUSTO ARSIZIO, MAGENTA). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: fibra ottica, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: NESSUNO.

SERVIZI



asilo nido	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
piscina	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
aeroporto distante 20 KM A MALPENSA	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 2 KM	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 10 KM CASELLO DI MESERO	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante STAZIONE 2 KM	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 1 KM SUPERSTRADA MALPENSA	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

CARATTERISTICHE COSTRUTTIVE RIFERITE ALL'INTERO IMMOBILE: struttura portante in c.a.; solai in c.a e laterizio; murature perimetrali in mattoni; muri divisori interni in laterizio di vari spessori; tetto a falde con copertura in tegole di cotto e gronda in cemento, canali in acciaio e discendenti in pvc; scala interna prefabbricata in granigli e ringhiera in ferro verniciato, serramenti parte in legno e parte in alluminio con avvolgibili parte in pvc e parte in legno; porta ingresso atrio in alluminio e vetro con pavimentazione in marmettoni; vano scala comune le pareti intonacate e verniciate; corridoio cantina in battuta di cemento; facciate intonacate si fa presente che le facciate necessitano di manutenzione; opere in ferro a disegno semplice; percorsi comuni marciapiede in cemento e cortile parte a verde e parte in terra battuta; recinzione muretto in c.a con sovrastante cancellata; cancello passo carraio in acciaio con apertura manuale, cancello pedonale in acciaio con apertura elettrica.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: scorrevole realizzato in acciaio con ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



apertura manuale

infissi esterni: a doppia anta realizzati in parte in alluminio parte in legno

5/5

infissi interni: un anta realizzati in legno tamburato

5/5

manto di copertura: realizzato in tegole in cotto

5/5

pareti esterne: costruite in intonaco

5/5

pavimentazione esterna: realizzata in cemento

5/5

pavimentazione interna: realizzata in marmittoni

5/5

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

5/5

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in parte in legno e parte in pvc

5/5

rivestimento interno: posto in cucina realizzato in ceramica

5/5

scale: interna con rivestimento in graniglia

5/5

Degli Impianti:

citofonico: analogico conformità conformità: non rilevabile

5/5

elettrico: livello standard , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

5/5

gas: con tubazioni a vista con alimentazione a caldaia conformità: non rilevabile

5/5

idrico: tubazione interna con alimentazione in cucina, scaldabagno, bagno , la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincati conformità: non rilevabile

5/5

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in acciaio conformità: non rilevabile

5/5

Delle Strutture:

balconi: costruiti in c.a.

5/5

scale interne: doppia rampa realizzate in prefabbricata in graniglia

5/5



Vista atrio ingresso



Vista scala interna e ingresso cantina





Vista scala interna e porta ingresso appartamento



Vista porta ingresso appartamento



Vista corridoio cantina



Vista porta ingresso cantina

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: (4.75x5.60)+ (3.05x4.95)+(5.60x1.95)= mq	52,62	x	100 %	=	52,62
balcone: (1.25x3.00)= mq	3,75	x	10 %	=	0,38
cantina: (4.40x4.05)= mq	17,82	x	25 %	=	4,46
Totale:	74,19				57,45





Vista ingresso appartamento



Vista soggiorno



Vista cucina



Vista bagno



Vista camera



Vista balcone

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

rilevazione prezzi immobili sulla piazza di Milano pubblicati nel mese di marzo 2023 (01/03/2023)

Domanda: più nello specifico i singoli segmenti di mercato in provincia di Milano e possibile osservare che la tipologia che ha registrato un maggior apprezzamento sono per monolocali e bilocali nel settore residenziale, c'è una stabilità delle transazioni anche se gli analisti prevedono un aumento nell'anno.

Offerta: sono presenti sul territorio offerte riguardanti tutte le categorie di immobili

Tempo di rivendita o di assorbimento: 36 mesi



Valore minimo: 350,00

Valore massimo: 600,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi: - Regolarità urbanistica ed edilizia; - Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale; - Ubicazione del fabbricato; - Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso; - Livello delle finiture; si può determinare il più probabile valore di mercato per l'appartamento 600,00 al mq €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,45 x 600,00 = 34.470,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 34.470,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.470,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

METODO MONOPARAMETRICO. Il metodo monoparametrico si basa sull'impiego di un unico parametro e di un relazione elementare per risolvere il problema di stima. Nel procedendo la relazione che lega il valore di stima al parametro si pone in termini di diretta proporzionalità, per cui il procedimento di stima monoparametrico è in termini elementari come prodotto del prezzo unitario per la consistenza dell'immobile, nel modo seguente: valore dell'immobile è dato dal prezzo medio di intorno di mercato immobiliare per la sua consistenza commerciale dell'immobile da stimare. Si applica questo procedimento in quanto negli ultimi anni, nella zona non vi sono state compravendite di immobili dello stesso segmento di mercato.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano -Territorio Servizio Catastale, ufficio del registro di Magenta, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: agenzia Tempocasa di Castano Primo piazza Giuseppe Mazzini 20, osservatori del mercato immobiliare rilevazione prezzi immobili sulla piazza di Milano pubblicati nel mese di marzo 2023

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	57,45	0,00	34.470,00	34.470,00
				34.470,00 €	34.470,00 €



Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'estensione, la tipologia e l'ubicazione del bene pignorato non pongono dubbi circa la sua vendita in un unico lotto.

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: €. 28.470,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): €. 1.423,50

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 27.046,50

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: €. 6.201,10

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 20.845,40

data 04/04/2024

il tecnico incaricato
Lucio Bernasconi

