



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 36/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

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

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

GIVG SRL

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 23/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DOTT.SSA GEOM. ROSSANA CAGGIANO**

CF: CGGRSN60B57L6820

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA F.LLI D'ITALIA 7

telefono: 0331621204

fax: 0331321012

email: dott.rcaggiano@studioalberti.eu

PEC: rossana.caggiano@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
36/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a DAIRAGO Piazza Mazzini 5-toponomastico 6, della superficie commerciale di **61,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Nell'appartamento in oggetto ubicato a piano primo si accede attraverso porta in legno tamburato direttamente in ampio soggiorno con zona cucina, indi da disimpegno, camera da letto matrimoniale e bagno composto da vasca, lavabo, bidet e wc in vetrochina bianca; I locali hanno tutti aeroilluminazione naturale diretta da finestre in legno e vetrocamera protette da persiane con apertura ad ante in legno.

Gli impianti elettrico, idro-termo sanitario, termo-conduttore necessitano di congrua verifica di funzionamento a seguito della presa visione in condizioni attuali di "abbandono" in cui gli ambienti risultano essere stati lasciati dal proprietario. Le rifiniture interne sono di tipo standard, con pavimenti in piastrelle di ceramica color beige, in bagno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica color blu/azzurro. Le porte interne sono in legno tamburato. A miglior descrizione si rimanda gli esiti del rilievo fotografico effettuato in data 29/04/2024 qui prodotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala C, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 681 sub. 22 (catasto fabbricati), scheda n. MI0809537, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Mazzini n. 5 - Scala C , piano: 1 (2 f.t.), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 681/21, mapp. 147, mapp. 130, mapp. 681/1. s.e. come meglio in fatto.

Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Milano-Territorio- Servizi catastali, la scrivente ha acquisito la visura storica per immobili allegato doc. 3, la scheda planimetrica catastale allegato doc. 4, la visura di accertamento della proprietà immobiliare urbana-elenco dei subalterni assegnati, allegato doc. 6 e relativo elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni allegato doc. 7 e rilevato che le parti comuni condominiali del fabbricato Condominio Corte Mazzini a Dairago risultano così contraddistinte: FOGLIO 5 CATASTO FABBRICATI DI DAIRAGO MAPPALE 681 SUBALTERNO 1 - Bene comune non censibile comprendente androne, ingresso al cortile, cortile, scale di risalita a tutti i piani primo e secondo e sottotetti non accessibili, locali rifiuti e tecnici al piano interrato, rampa carrabile di accesso e area manovra box piano interrato.

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:	61,03 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 73.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 69.635,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 67.900,00
Data della valutazione:	23/05/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il Lotto oggetto di stima è composto da appartamento a piano primo di fabbricato condominiale in corte denominato Condominio Corte Mazzini avente caratteristiche tipologiche esterne ed interne di edilizia residenziale come viene poi meglio descritto nel paragrafo concernente il Corpo A.

L'Esperto dapprima si è recata in data 25/03/2024 ad ore 15.00 in Piazza Mazzini n. civico 6 (catastale n. 5) nel Comune di Dairago unitamente al Custode Giudiziario ove nessuno è risultato presente a consentire l'accesso, indi il giorno 29/04/2022 ad ore 10,00, con l'intervento del Custode Giudiziario, ha potuto effettuare l'accesso all'interno dell'unità immobiliare abitativa.

Trattasi di appartamento di due locali a piano primo cui si accede dalla scala C così composto: accesso da ballatoio comune a terrazzino di proprietà, porta d'ingresso al soggiorno con zona cucina, disimpegno, bagno e camera da letto.

Quivi, la scrivente ha svolto la ricognizione, effettuato i rilievi del caso e redatto il verbale delle operazioni peritali, allegato **doc. 2** a costituire parte integrante e sostanziale del presente Elaborato tecnico peritale estimativo.

L'Esperto, in ossequio alla Circolare n. 1 - settembre 2019 emessa dalla Sezione II di codesto Tribunale, precisa che il Custode Giudiziario provvede direttamente al reperimento dei certificati anagrafici se del caso presso i Servizi demografici del Comune di Dairago e, pertanto, non ne duplica l'acquisizione.

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'Esperto ha rilevato formalità pregiudizievoli e gravami dalla disamina della Certificazione notarile sostitutiva del certificato ipo-catastale redatto dal Notaio Dott. Giulia Messina Vitrano di Corleone, prodotto in atti dal Creditore procedente e qui allegato **doc. 8** a costituire elemento integrante e sostanziale del presente Elaborato tecnico peritale estimativo.

Dall'esame della nota di trascrizione dell'atto di provenienza acquisita direttamente dall'Esperto con ispezione ipotecaria e qui allegata **doc. 9**, alla Sezione D risulta riportata testualmente la seguente precisazione:

"All'unità di cui al Quadro B della presente nota compete, ed è compresa nella trascrivenda vendita, la proporzionale quota di comproprietà - in ragione di millesimi 22,86 (ventidue virgola ottantasei) - sugli enti e spazi comuni del complesso di cui fanno parte, a norma di legge, fra i quali i beni comuni non censibili al mappale n. 681 sub.1 (seicentoottantuno subalterno uno).

Quanto venduto viene trasferito nello stato di fatto in cui attualmente si trova, con tutti gli inerenti diritti, ragioni e azioni, accessioni e pertinenze, oneri e servitù attive e passive. La parte acquirente dichiara di ben conoscere e di accettare, per quanto di sua spettanza, tutti i patti e gli obblighi contenuti nella Convenzione per l'attuazione del PA dell'area sita tra Piazza Mazzini e Via Gorizia, denominato Piano di Recupero "Piazza Mazzini - Via Gorizia", stipulata con atto in data 26 aprile

2007 n. 12098/7950 di repertorio a rogito Notaio Ugo Cantiello, registrato a Milano 2 il 22 maggio 2007 al n. 8760 - serie 1T e trascritto a Milano II il 24 maggio 2007 ai nn. 78055/41248, della quale, in particolare, qui di seguito si riportano i seguenti:

**Art. 11 - Corte interna: orari di esercizio, manutenzione e gestione**

1) in conformità alle indicazioni contenute nelle NTA di Piano di Recupero e rese esplicite negli elaborati di progetto, la corte interna si configura come uno spazio privato ad uso pubblico, attraversato da un percorso pubblico secondario con accesso dall'androne su piazza. All'interno della corte a piano terra sono collocati gli accessi agli alloggi e gli ingressi di servizio agli esercizi commerciali. La fruizione e l'accesso pubblico saranno regolamentati in conformità con gli orari di esercizio delle attività commerciali e le esigenze dei condomini; in linea di massima l'apertura della corte nei giorni feriali dovrà essere garantita almeno dalle 8.00 alle 19.30, salvo ulteriori accordi tra i futuri negozianti, condomini e l'amministrazione comunale. 2) la manutenzione e la gestione della corte interna dovrà essere divisa in quote millesimali di proprietà e l'uso, tra inquilini ed esercenti.

**Art.14 - Alienazione delle aree del Piano Attuativo**

1) L'attuatore, nel caso di cessione del comparto del PA insieme ai suoi successori e aventi causa a qualsiasi titolo resterà solidalmente responsabile verso il Comune dell'adempimento di tutti gli obblighi previsti dalla presente Convenzione a meno che gli aventi causa si sostituiscano integralmente nelle garanzie presentate dall'attuatore. La Società venditrice, come sopra rappresentata, dichiara tuttavia di tenere sollevata e indenne la Parte Acquirente da ogni onere, obbligo e spesa previsti dalla suddetta Convenzione, assumendoli interamente a proprio carico. ... OMISSIS.

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

4.1.1. *Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.*

4.1.2. *Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.*

4.1.3. *Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.*

4.1.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuno.*

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

*4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/06/2010 a firma di Notaio Ferè Carlo ai nn. 38984/6956 di repertorio, iscritta il 21/06/2010 a Milano 2 ai nn. 77605/18455, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 183.600,00.

Importo capitale: 102.000,00.

Durata ipoteca: anni 25 mesi 1.

La formalità è riferita solamente a piena proprietà quota 1/1 immobile riportato a Foglio 5 mappale 681 subalterno 22 Catasto Fabbricati

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 25/01/2024 a firma di Uff. Giud. Unep Corte D'Appello Milano ai nn. 2293 rep. di repertorio, trascritta il 13/02/2024 a Milano 2 ai nn. 17470/12448, a favore di \*\*\* DATO

OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a quota 1/1 di piena proprietà immobile al Foglio 5 mappale 681 subalterno 22.

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: €. 931,57

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: €. 0,00

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €. 1.706,79

Millesimi condominiali: 22,86 millesimi

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: si rimanda a **sugli enti e spazi comuni** quanto precisato in punto: nota di trascrizione titoli di proprietà **comuni**

Ulteriori avvertenze:

L'Esperto ha inviato missiva all'Amministratore condominiale pro-tempore, Geom. Ivano Alfano il quale in data 1 maggio 2024 ha fatto pervenire il riscontro qui allegato in copia **doc. 10** a costituire parte integrante e sostanziale del presente Elaborato tecnico peritale estimativo.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Il succitato Certificato notarile prodotto in atti e già allegato **doc. 8** dettaglia la storia ipo-catastale ventennale dell'intero complesso condominiale antecedente all'acquisto dell'unità immobiliare abitativa in oggetto da parte dell'esecutato che - a maggior chiarezza - si ritiene opportuno testualmente riportare:

A , nato in in data 1 per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà l'immobile riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 681 Subalterno 22 è pervenuto per atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Ferè Carlo del 15 giugno 2010 repertorio n. 38983/6955 e trascritto presso l'Ufficio Provinciale di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 in data 21 giugno 2010 al numero di registro generale 77604 e numero di registro particolare 45577 da con sede in ) C.F. er i diritti pari a 1/1 di piena proprietà dell'immobile sito nel Comune di Dairago (MI) di cui alla procedura.

A (generalizzata) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà gli immobili riportati in NCEU a Foglio 5 Particella 114 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 114 Subalterno 2, riportato in NCEU Foglio 5 Particella 112 Subalterno 1, riportato in NCEU Foglio 5 Particella 112 subalterno 2 graffato con Foglio 5 Particella 114 Subalterno 3 Foglio 5 Particella 117 Subalterno 1 Foglio 5 Particella 118 Subalterno 1 Foglio 5 Particella 119 Subalterno 1 Foglio 5 Particella 117 Subalterno 501 Foglio 5 Particella 117 Subalterno 502 Foglio 5 Particella 119 Subalterno 502 Foglio 5 Particella 109 Subalterno 701 Foglio 5 Particella 110 Subalterno 701 Foglio 5 Particella 111 Subalterno 702 Foglio 5 Particella 115 Subalterno 701 Foglio 5 Particella 109 Subalterno 703 Foglio 5 Particella 110 Subalterno 703 Foglio 5 Particella 115 Subalterno 702 Foglio 5 Particella 118 Subalterno 501, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 120 Subalterno 1, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 122, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 119 Subalterno 501, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 121 Subalterno 701, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 113, riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 318 Subalterno 701, riportato in NCEU a Foglio 5

Particella 116 Subalterno 3 riportato in NCEU a Foglio 5 Particella 123 Subalterno 4, immobili oggetto di demolizione che hanno generato l'immobile di cui alla procedura, sono pervenuti con atto pubblico notarile di compravendita del Notaio Cantiello Ugo del 1 febbraio 2006 repertorio n. 9321/5682 e trascritto a Milano 2 in data 13 febbraio 2006 ai nn. 20821/10496 da \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ C.F. ( \_\_\_\_\_) per i diritti pari a 1/1 di piena proprietà degli immobili siti in Dairago (MI) di cui trattasi.

Con riferimento al dettaglio della provenienza a favore di \_\_\_\_\_ n forza di atto di compravendita del Notaio Cirillo Oreste del 28 ottobre 2002 n. 82/6 di repertorio trascritto a Milano 2 il 6 novembre 2002 ai nn. 138867/80720 - anteriore al ventennio - si rinvia espressamente a tutto quanto dettagliatamente riportato nella Certificazione notarile allegata **doc. 8** a costituire parte integrante e sostanziale della presente.

#### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 15/06/2010), con atto stipulato il 15/06/2010 a firma di Notaio Ferè Carlo ai nn. 38983/6955 di repertorio, trascritto il 21/06/2010 a Milano 2 ai nn. 77604/45577.

Il titolo è riferito solamente a unità immobiliare Foglio 5 mappale 681 subalterno 22. Proprietà dal 15/06/2010.

#### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 01/02/2006), con atto stipulato il 28/10/2002 a firma di Notaio Cirillo Oreste ai nn. 8275 di repertorio, trascritto il 06/11/2002 a Milano 2 ai nn. 138866/80719.

Il titolo è riferito solamente a quota di proprietà immobiliare de \_\_\_\_\_ con sede in \_\_\_\_\_ oggetto di demolizione che hanno generato l'immobile di cui alla procedura (per il dettaglio doc. 8). Proprietà dal 28/10/2002.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 01/02/2006), con atto stipulato il 28/10/2002 a firma di Notaio Cirillo Oreste ai nn. 8276 rep. di repertorio, trascritto il 06/11/2002 a Milano 2 ai nn. 138867/80720.

Il titolo è riferito solamente a quota di proprietà di \_\_\_\_\_ di immobili oggetto di demolizione che hanno generato l'immobile di cui alla procedura (vedasi doc. 8) . Proprietà dal 28/10/2002.

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/02/2006 fino al 15/06/2010), con atto stipulato il 01/02/2006 a firma di Cantiello Ugo ai nn. 9321/5682 di repertorio, trascritto il 13/02/2006 a Milano 2 ai nn. 20821/10496.

Il titolo è riferito solamente a immobili oggetto di demolizione che hanno generato l'immobile di cui alla procedura (vedasi per cronistoria dettagliata allegato doc. 8). Proprietà dal 1/02/2006.

### 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Nel merito si ritiene opportuno precisare che trattandosi di fabbricato condominiale plurifamiliare non si considerano eventuali eccedenze volumetriche del lotto di appartenenza ai fini della stima dell'unità immobiliare in oggetto di cui al mappale 681 subalterno 22 Catasto Fabbricati di Dairago.

L'Esperto nel corso del sopralluogo del 29/04/2024 ha provveduto al raffronto della scheda planimetrica catastale dalla stessa acquisita - ultima planimetria agli atti dell'Agenzia delle Entrate - Ufficio Provinciale di Milano - Territorio - Servizi Catastali, qui allegata **doc. 4**, con lo stato di fatto attuale dell'appartamento, rilevandone la sostanziale conformità.

Ritiene poi opportuno riportare quanto precisato in luogo direttamente dall'Amministratore condominiale, Geom. Ivano Alfano, circa lo stato attuale "in corso di ottenimento" dell'agibilità del Condominio Corte Mazzini. All'uopo, ha inviato Istanza di accesso agli atti al Settore Tecnico del Comune di Dairago qui allegata **doc. 12** e, non appena ricevuto quanto richiesto provvederà al relativo inoltro in atti

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

**N. PE 4/2006**, per lavori di Adozione Piano di Recupero Piazza Mazzini, rilasciata il 16/01/2006

**DIA N. PE 74/2007**, per lavori di nuova costruzione edificio uso residenziale e terziario, presentata il 30/10/2007, agibilità **non ancora rilasciata**.

Pratica Edilizia presentata a seguito del diniego della precedente PE 65/2007 concernente l'intero complesso condominiale

**DIA N. PE 24/2008**, per lavori di opere di urbanizzazione primaria e secondaria, presentata il 17/04/2008, agibilità **non ancora rilasciata**.

Concernente l'intero complesso condominiale

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

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Nuclei di antica formazione. Norme tecniche di attuazione ed indici: dall'art. 22 all'art.28 - schede 8 -11

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

E' stata rilevata l'assenza di agibilità del fabbricato condominiale per cui l'Amministratore condominiale, Geom. Ivano Alfano, ha precisato alla scrivente - allo stato - di seguire l'iter procedurale per il relativo ottenimento.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

##### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: non risulta rilasciata l'agibilità del fabbricato (normativa di riferimento: DPR 380/2001 s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- ottenimento agibilità - oneri in via presuntiva : €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mesi sei.

L'importo esposto per quanto attiene l'ottenimento dell'agibilità è da ritenersi meramente indicativo.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

**8.5. ALTRE CONFORMITÀ:**

**CRITICITÀ: BASSA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: degrado diffuso delle diverse condutture (normativa di riferimento: D.M. 37/2008 s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- verifica generale stato degli impianti da parte di termotecnico abilitato ed esecuzione interventi manutentivi - oneri in via presuntiva: €.2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: mese due

BENI IN DAIRAGO PIAZZA MAZZINI 5-TOPONOMASTICO 6

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a DAIRAGO Piazza Mazzini 5-toponomastico 6, della superficie commerciale di **61,03** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*)

Nell'appartamento in oggetto ubicato a piano primo si accede attraverso porta in legno tamburato direttamente in ampio soggiorno con zona cucina, indi da disimpegno, camera da letto matrimoniale e bagno composto da vasca, lavabo, bidet e wc in vetrochina bianca; I locali hanno tutti aeroilluminazione naturale diretta da finestre in legno e vetrocamera protette da persiane con apertura ad ante in legno.

Gli impianti elettrico, idro-termo sanitario, termo-conduttore necessitano di congrua verifica di funzionamento a seguito della presa visione in condizioni attuali di "abbandono" in cui gli ambienti risultano essere stati lasciati dal proprietario. Le rifiniture interne sono di tipo standard, con pavimenti in piastrelle di ceramica color beige, in bagno pavimento e rivestimento in piastrelle di ceramica color blu/azzurro. Le porte interne sono in legno tamburato. A miglior descrizione si rimanda gli esiti del rilievo fotografico effettuato in data 29/04/2024 qui prodotto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala C, ha un'altezza interna di 2.70. Identificazione catastale:

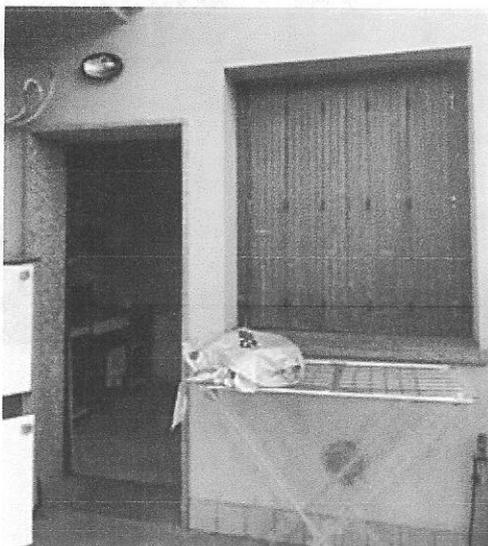
- foglio 5 particella 681 sub. 22 (catasto fabbricati), scheda n. MI0809537, categoria A/3, classe 4, consistenza 2,5 vani, rendita 148,48 Euro, indirizzo catastale: Piazza Giuseppe Mazzini n. 5 - Scala C, piano: 1 (2 f.t.), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: da nord in senso orario: mapp. 681/21, mapp. 147, mapp. 130, mapp. 681/1. s.e. come meglio in fatto.

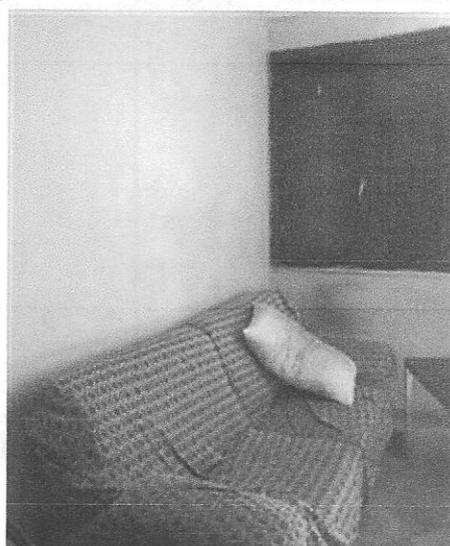
Dalle indagini esperite presso l'Agenzia delle Entrate-Ufficio Provinciale di Milano-Territorio- Servizi catastali, la scrivente ha acquisito la visura storica per immobili allegato doc. 3, la scheda planimetrica catastale allegato doc. 4, la visura di accertamento della proprietà immobiliare urbana-elenco dei subalterni assegnati, allegato doc. 6 e relativo elaborato planimetrico con dimostrazione grafica dei subalterni allegato doc. 7 e rilevato che le parti comuni condominiali del fabbricato Condominio Corte Mazzini a Dairago risultano così contraddistinte: FOGLIO 5 CATASTO FABBRICATI DI DAIRAGO MAPPALE 681

SUBALTERNO 1 - Bene comune non censibile comprendente androne, ingresso al cortile, cortile, scale di risalita a tutti i piani primo e secondo e sottotetti non accessibili, locali rifiuti e tecnici al piano interrato, rampa carrabile di accesso e area manovra box piano interrato.

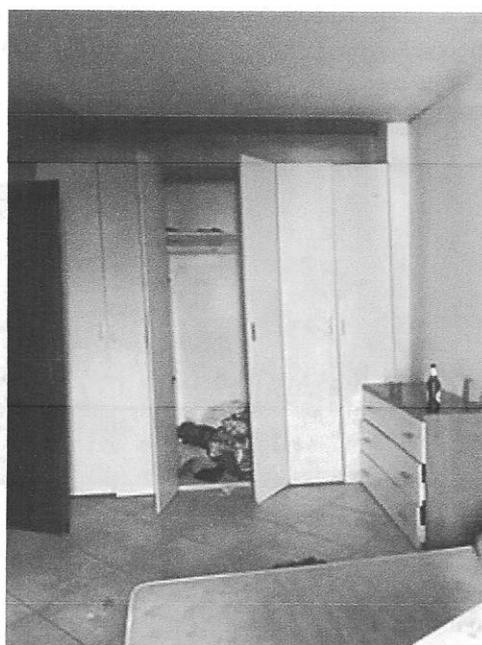
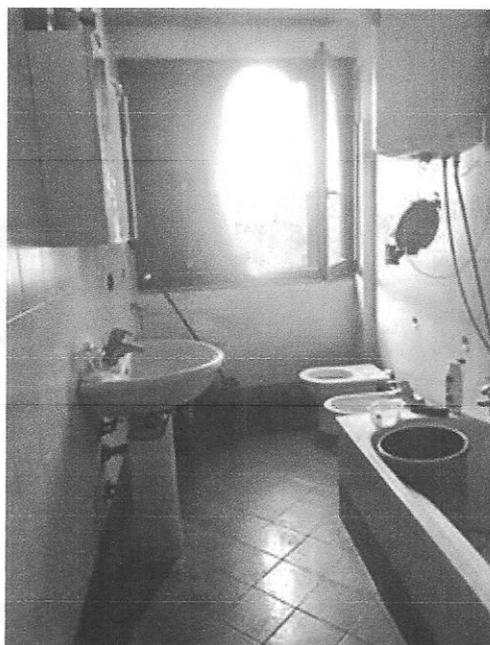
L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2008.

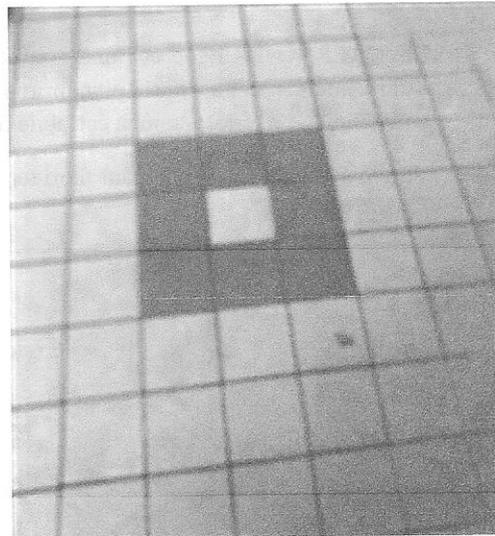
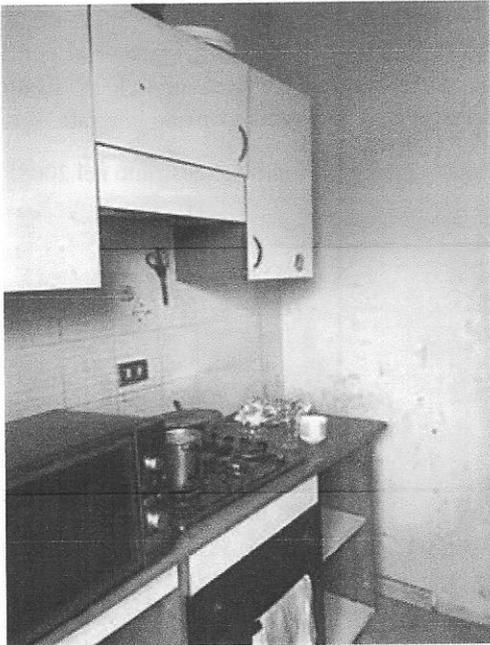


*dal terrazzino di proprietà*



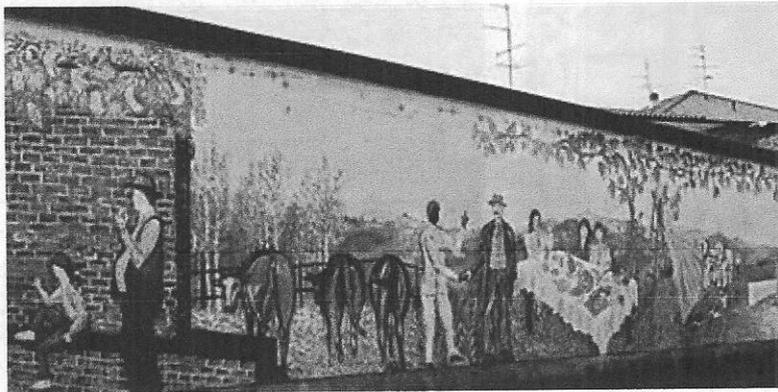
*angolo soggiorno*



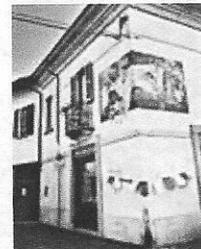


DESCRIZIONE DELLA ZONA

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



*DAIRAGO - Il paese dei murali*



SERVIZI

- asilo nido
- farmacie
- municipio
- negozi al dettaglio
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- ospedale
- spazi verde

nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

supermercato  
verde attrezzato

nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante c.ca km 20  
autostrada distante c.ca km 6  
ferrovia distante c.ca km 4  
autobus distante c.ca mt 200

al di sopra della media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
al di sotto della media ★★★★★★★★★★  
nella media ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento è ubicato all'interno di un complesso condominiale in corte, conseguenza di nuova edificazione a seguito di intervento di demolizione, in ossequio alle caratteristiche tipologiche preesistenti. L'immobile è situato nel nucleo antico del Comune di Dairago dotato dei principali servizi a breve distanza.

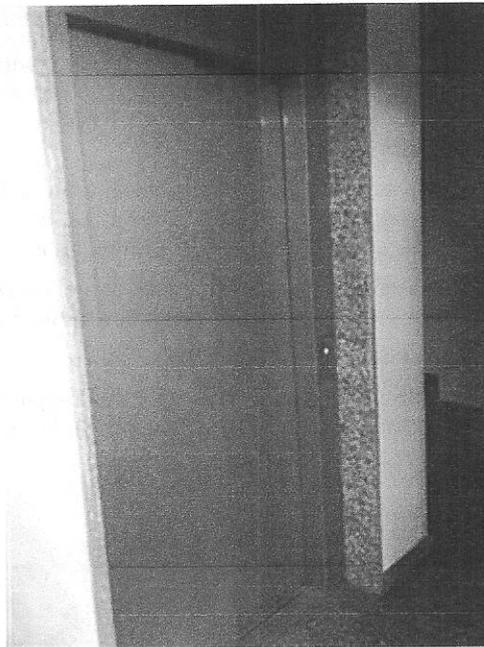
Per quanto attiene alle caratteristiche di finitura del condominio si rimanda alle fotografie allegate che ben illustrano lo stato di fatto attuale. La corte condominiale posizionata al centro del complesso consente alcuni spazi di fruizione comune da parte del condomini.

Nella antistante Piazza Mazzini risultano posizionati alcuni parcheggi comunali che consentono un'agevole sosta sia ad autovetture che a furgoni per il carico/scarico.

Il condominio ha impianto videocitofonico.

Tramite la scala C dotata di ascensore si raggiunge il piano primo e, dopo la percorrenza di ballatoio comune, si arriva al terrazzino di proprietà da cui si accede all'alloggio. .





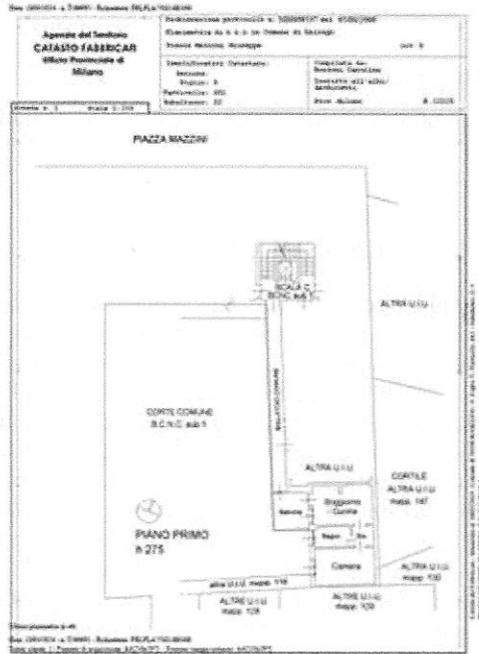
CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
unità immobiliare abitativa a piano primo	58,30	x	100 %	=	58,30

terrazzino	9,10	x	30 %	=	2,73
<b>Totale:</b>	<b>67,40</b>				<b>61,03</b>



mappale 681 sub 22 foglio 5 Catasto Fabbricati Dairago

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna dell'unità immobiliare abitativa oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi: - consistenza dell'appartamento come visionato nel corso della ricognizione in luogo all'esterno del 25/03/2024 ed all'interno del 29/04/2024 descritte nel verbale delle operazioni peritali allegato **doc. 2**; - ubicazione in zona centrale del Comune di Dairago ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - superficie commerciale dell'appartamento di mq. 61,00 c.ca; - stato di conservazione e manutenzione buono nel contesto esterno del condominio Corte Mazzini mediocre all'interno, come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo e qui prodotto; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e delle Osservazioni di mercato sopra riportate allegate **doc. 11**. L'Estimatore, sulla scorta delle quotazioni immobiliari consultate, ha effettuato la stima dell'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia identificata col mappale 681 sub 22 al foglio 5 Catasto Fabbricati del Comune di Dairago con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta del confronto con unità immobiliari aventi analoga tipologia di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debitamente considerando l'attuale stato di conservazione e manutenzione e giungendo alla determinazione di valore pari ad €/mq 1300,00.

**VALORE POTENZIALE DI MERCATO** mq. 61,00 x €/mq. 1300,00 = € 79.300,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **79.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 79.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 79.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte e precedentemente descritte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale riferito alla data odierna dell'unità immobiliare abitativa oggetto di stima ed il criterio sintetico-comparativo prescelto ha tenuto in debito conto i seguenti elementi: - consistenza dell'appartamento come visionato nel corso della ricognizione in luogo all'esterno del 25/03/2024 ed all'interno del 29/04/2024 descritte nel verbale delle operazioni peritali allegato **doc. 2**; - ubicazione in zona centrale del Comune di Dairago ben servita ed urbanizzata e ben dislocata sotto il profilo viabilistico; - superficie commerciale dell'appartamento di mq. 61,00 c.ca; - stato di conservazione e manutenzione buono nel contesto esterno del condominio Corte Mazzini mediocre all'interno, come desumibile dal rilievo fotografico redatto nel corso del sopralluogo e qui prodotto; - determinazione del valore commerciale sulla scorta di ricerche di mercato svolte presso operatori immobiliari locali alla luce dei parametri dati dall'Osservatorio Mercato Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate e delle Osservazioni di mercato sopra riportate allegate **doc. 11**. L'Estimatore, sulla scorta delle quotazioni immobiliari consultate, ha effettuato la stima dell'unità immobiliare abitativa oggetto di perizia identificata col mappale 681 sub 22 al foglio 5 Catasto Fabbricati del Comune di Dairago con criterio sintetico-comparativo, sulla scorta del confronto con unità immobiliari aventi analoga tipologia di simili caratteristiche intrinseche ed estrinseche, debitamente considerando l'attuale stato di conservazione e manutenzione e giungendo alla determinazione di valore pari ad €/mq 1300,00.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Milano 2 - Territorio - Servizi catastali Comune di Dairago, ufficio del registro di Milano 2, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Dairago, agenzie: Operatori immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Borsino CC.I.AA. di Milano, ed inoltre: Piattaforme internet

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	61,03	0,00	79.300,00	79.300,00
				<b>79.300,00 €</b>	<b>79.300,00 €</b>

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: **€. 73.300,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 3.665,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 69.635,00**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.706,79**

Riduzione per arrotondamento: **€. 28,21**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 67.900,00**

data 23/05/2024

il tecnico incaricato  
**DOTT.SSA GEOM. ROSSANA CAGGIANO**

**Agenzia del Territorio  
CATASTO FABBRICATI  
Ufficio Provinciale di  
Milano**

Dichiarazione protocollo n. MI0809537 del 05/08/2009

Planimetria di u.i.u. in Comune di Dairago

Piazza Mazzini Giuseppe

civ. 5

Identificativi Catastali:

Sezione:

Foglio: 5

Particella: 681

Subalterno: 22

Compilata da:

Rozzoni Carolina

Iscritto all'albo:

Architetti

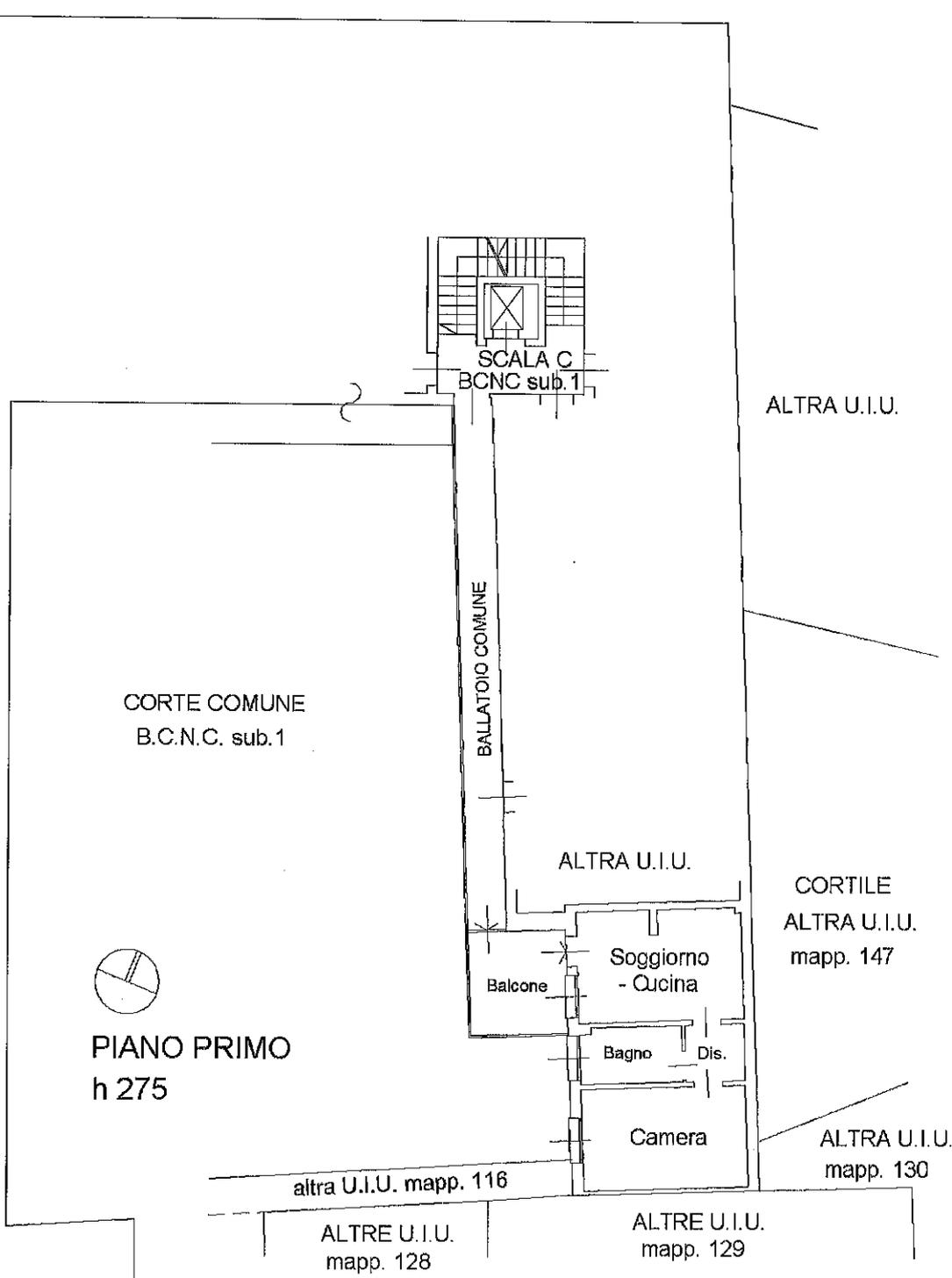
Prov. Milano

N. 12228

Scheda n. 1

Scala 1:200

PIAZZA MAZZINI



**PIANO PRIMO  
h 275**

Catasto dei Fabbricati - Situazione al 18/03/2024 - Comune di DAIRAGO (D244) - < Foglio 5 - Particella 681 - Subalterno 22 >  
PIAZZA GIUSEPPE MAZZINI n. 5 Scala C Piano 1

Ultima planimetria in atti

Data: 18/03/2024 - n. T360691 - Richiedente: FRLPLA75M14B3001

Totale schede: 1 - Formato di acquisizione: A4(210x297) - Formato stampa richiesto: A4(210x297)