



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 71/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

LEVITICUS SPV S.R.L. E PER ESSA LA MANDATARIA GARDANT LIBERTY SERVICING  
S.P.A.

DEBITORE:

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

GIUDICE:

dott. N. Grimaudo

CUSTODE:

G.I.V.G. srl - Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/10/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

**Antonella Lombardo**

CF:LMBNNL70C55F205T

con studio in GALLARATE (VA) VIA CARLO CATTANEO 40/A

telefono: 0331799941

email: antonella.lombardo@libero.it

PEC: antonella.lombardo@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
71/2023

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di 3 locali e servizi dotato di balcone e cantina posto al piano primo di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

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

- foglio 18 particella 940 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: via de Amicis, 1, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento (da nord in senso orario): sub. 1 (vano scala comune), sub. 6 (A.U.I.), sub. 1 su 2 lati (affaccio su parti comuni), sub. 8 (A.U.I.); della cantina: sub. 26 (A.U.I.), sub. 10 (A.U.I.), sub. 1 (corridoio comune), sub. 6 (A.U.I.).

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

**B** **box doppio** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio in lunghezza posto al piano secondo interrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (corsello comune), sub. 14 (A.U.I.), sub. 18 (A.U.I.), sub. 17 (A.U.I.), sub. 16 (A.U.I.)

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

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>105,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 146.062,50</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 146.062,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 146.060,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/02/2023, con scadenza il 31/01/2027, registrato il 12/02/2023 a U.R. ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 7.200.

Il contratto di locazione prevede per i primi 3 anni (fino al 01/02/2026) un importo annuo pari ad € 3.600 rispetto agli € 7.200 previsti: ciò a scomputo di alcuni lavori di manutenzione di cui si è fatto carico direttamente l'inquilino, come meglio specificato nel contratto di locazione.

Tra queste opere figura anche la posa delle porte interne e la realizzazione dell'impianto di riscaldamento con pompa di calore, costituito da unità esterna e n. 2 split, che rimarranno di proprietà del conduttore e verranno asportati al momento del recesso o della risoluzione del contratto.

Onoltre è previsto il pagamento di € 115 mensili a copertura delle spese condominiali, salvo conguaglio a fine anno.

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'ipoteca originale a garanzia del mutuo fondiario è stata oggetto di varie annotazioni:

- proroga del periodo di utiizzo
- erogazione a saldo
- riduzione di somma
- frazionamento in quota e svincolo subb. 1-14-19-22
- restrizione di beni a seguito di cessione di immobili
- modifica delle condizioni di finanziamento
- rinegoziazione
- modifica durata del rimborso

Si segnala la presenza di trascrizione nn. 69326/39974 del 20/06/2011 di contratto preliminare di compravendita relativa ai subb. 7 e 15, stipulato presso il notaio dott. Paolo Lovisetti, rep. 300696/51096 del 16/06/2011.

#### **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** annotata, stipulata il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Lovisetti di Milano ai nn. 289645/44206 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139698/37217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.600.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca originale è stata più volte oggetto di annotazione per modifica della durata e delle condizioni del finanziamento nonché per restrizione dei beni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Milano ai nn. 5347 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 44427/30582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 2.023,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **94,20 di proprietà**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è costituito in Condominio denominato "Condominio I Gelsi", amministrato dallo Studio Legale avv. Salvatrice Cavalli, con studio a Rho e Parabiago.

Sulla base dei dati forniti dall'Amministratore del Condominio si riportano le spese di proprietà ripartite in base ai millesimi di competenza delle singole unità immobiliari (84,42+9,78) relative all'annualità 2020/2021, 2021/2022, e 2022/2023, tutte non ancora saldate, che comprendono: ascensore, pulizia, manutenzione ordinaria, giardinaggio, illuminazione comune. Era presente un impianto centralizzato di riscaldamento che è stato dismesso.

gestione 2020/2021:

- unità 6 = sub. 7 (appartam.) € 1.400,65
- unità 19 = sub. 15 (box) € 163,20

gestione 2021/2022:

- unità 6 = sub. 7 (appartam.) € 1.344,22
- unità 19 = sub. 15 (box) € 157,24

gestione 2022/2023:

- unità 6 = sub. 7 (appartam.) € 1.810,97
- unità 19 = sub. 15 (box) € 212,03

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Loviseti ai nn. 289644/44205 di repertorio, registrato il 13/09/2007 a U.R. Milano 5 ai nn. 17764 serie 1T, trascritto il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139697/74183.

La compravendita si riferisce ad un complesso immobiliare di tipo industriale presente sull'area e facente parte di un Piano di Lottizzazione da sottoscrivere con il Comune di Cerro Maggiore, allora identificata catastalmente con la particella 380.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 12/10/1987 fino al 13/09/2007), con atto stipulato il 12/10/1987 a firma di notaio dott. Gherardo Marinelli di Parabiago ai nn. 110463/7147 di repertorio, trascritto il 14/10/1987 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 72356/51777.

La Office Service s.a.s. di Maitti Giuseppe & C. ha assunto tale ragione sociale in data 14/04/2000 con atto stipulato presso il notaio Paolo Loviseti di Milano, rep. 254307/27348, trascritto a Milano 2 in data 08/05/2000 ai nn. 43122/29438; in precedenza la società aveva la seguente denominazione: Emmegi Computer Service srl.

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

L'edificazione del fabbricato residenziale è avvenuta in ottemperanza al Piano di Lottizzazione soggetto a Convenzione Edilizia stipulata presso il notaio dott. Paolo Loviseti in data 25/09/2007, rep. 289738/44259, trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/10/2007 ai nn. 151098/79664, che comporta, tra l'altro, la realizzazione di opere di urbanizzazione quali sottoservizi, strada e marciapiede su via De Amicis, oltre a parcheggio esterno al fabbricato di uso pubblico da cedere al Comune, a parziale scomputo dello standard edilizio dovuto.

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

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

Permesso di Costruire **N. 13/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 23/11/2007 con il n. prot. 21318 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008, agibilità del 26/04/2010 con il n. 102/2010 prot. 7358 di protocollo.

Tale pratica edilizia è stata rubricata con il n. 267/2007

DIA **N. 58/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera al PdC 267/2007, presentata il 10/03/2010.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato con esclusione del piano sottotetto

## **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 Nta

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Non sono state reperite le certificazioni di conformità degli impianti.

Si segnala che, limitatamente al piano interrato adibito ad autorimessa, l'altezza interna è pari a m 2.50 anziché m 2.40 autorizzati e riportati nella planimetria catastale: poichè le norme del Pgt consentono altezze dei locali interrati fino a m 2.50, non si ritiene di essere in presenza di una grave difformità.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: nell'ingresso è presente un controsoffitto con andamento diverso da quello indicato nella pratica edilizia e la presenza di un ribasso anche nel disimpegno e nella camera da letto matrimoniale.

L'immobile risulta **conforme**.

Il diverso andamento del controsoffitto all'ingresso si ritiene ininfluenza, come la presenza del controsoffitto nel disimpegno. Si segnala una difformità nella camera da letto matrimoniale. Oltre alla presenza di un'anticamera caratterizzata da un ribasso nel soffitto non presente nella pratica edilizia, si è riscontrato un errore nella tabella di calcolo dei rapporti aeroilluminanti del locale: è stata indicata una finestra di larghezza 150 cm anziché quella prevista nelle tavole progettuali e poi realizzata, da 100 cm. Questo comporta che, nonostante la riduzione della superficie del locale attuata con la creazione dell'anticamera, i rapporti aeroilluminanti, anche se di poco, non sono verificati. Tuttavia l'immobile è dotato di agibilità, pertanto, salvo modifiche future che determinino la necessità di nuove verifiche nel locale, la situazione attuale è legittimata.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diverso andamento del controsoffitto all'ingresso e mancata indicazione dei ribassi nel disimpegno e nella camera da letto

L'immobile risulta **conforme**.

La planimetria catastale rispecchia i disegni dell'autorizzazione edilizia, pertanto ricorrono le lievi difformità legate ai controsoffitti rispetto alla realtà, che, tuttavia, si ritiene siano ininfluenti

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

**BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1A, FRAZIONE CANTALUPO**

# APPARTAMENTO

## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **79,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento di 3 locali e servizi dotato di balcone e cantina posto al piano primo di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

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

- foglio 18 particella 940 sub. 7 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 413,17 Euro, indirizzo catastale: via de Amicis, 1, piano: 1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: dell'appartamento (da nord in senso orario): sub. 1 (vano scala comune), sub. 6 (A.U.I.), sub. 1 su 2 lati (affaccio su parti comuni), sub. 8 (A.U.I.); della cantina: sub. 26 (A.U.I.), sub. 10 (A.U.I.), sub. 1 (corridoio comune), sub. 6 (A.U.I.).

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

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

### SERVIZI

scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola elementare	ottimo	
scuola media superiore	al di sotto della media	
biblioteca	buono	
supermercato	nella media	
centro sportivo	buono	
farmacie	al di sotto della media	
municipio	al di sotto della media	

### COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	al di sopra della media	
autostrada distante 4 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	nella media	

### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova in via De Amicis n.1a a Cerro Maggiore, nella frazione Cantalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia unifamiliare, non lontana dal centro di Cantalupo dove si trovano negozi e servizi.

L'unità è posta al piano primo di un edificio condominiale realizzato nel 2010 costituito da un piano seminterrato adibito a locali deposito, ove è posto l'ingresso, tre piani di abitazione, il sottotetto, ed infine il piano interrato adibito ad autorimesse. L'ingresso avviene da via De Amicis attraverso il cancelletto pedonale, non protetto da tettoia, posto lungo la recinzione ove sono collocati i casellari postali ed il citofono: scendendo alcuni gradini si giunge al portone vetrato che immette nell'ingresso comune e da lì al vano scala dotato di ascensore.

L'appartamento, con affaccio su via De Amicis, è composto da ingresso, delimitato unicamente da controsoffitto, soggiorno con angolo cottura su cui si apre l'ampio balcone, disimpegno che serve due camere ed il bagno, oltre ad un locale lavanderia con accesso diretto da una delle camere. Completa la dotazione dell'immobile la cantina posta al piano seminterrato.

I locali, di altezza pari a circa cm 270, ad eccezione di alcuni ribassi, presentano all'incirca le seguenti superfici nette:

• ingresso (h 2.59)	mq 5.70
• soggiorno/cottura	mq 24.00
• disimp. (h 2.39)	mq 1.30
• camera 1	mq 8.90
• ingr. camera 2 (h 2.39)	mq 0.70
• camera 2	mq 12.50
• bagno	mq 5.30
• lavanderia	mq 2.90

I locali presentano le seguenti finiture:

- pareti in muratura intonacata e tinteggiata in colore bianco
- pavimenti in parquet
- bagno dotato di vasca angolare, tazza, bidet e lavandino, con pareti tinteggiate in colore grigio del tipo impermeabile e lavabile
- lavanderia/ripostiglio dotato di lavatrice e boiler elettrico per l'acqua calda sanitaria
- porte interne in legno al rustico, non verniciate (mancano le porte del soggiorno e della lavanderia)
- portoncino di ingresso del tipo blindato
- serramenti esterni in legno con vetrocamera dotati oscuranti del tipo a persiana in legno
- impianto di climatizzazione costituito da pompa di calore con unità esterna e due split (installati dall'attuale inquilino e di sua proprietà)
- impianto elettrico sottotraccia con placche e frutti di colore nero

Completano la dotazione dell'immobile il balcone, di circa 20 mq, dotato di piastrelle e zoccolino di colore grigio e parapetto parte in ferro a disegno semplice, parte in muratura sormontata da copertina in pietra e ringhiera in ferro, e la cantina posta al piano seminterrato della superficie netta di circa mq 2.00, costituita da pareti in blocchetti cavi di cls e porta in lamiera dotata di serratura, al momento del sopralluogo risultava ingombra di oggetti di vario genere che ne impedivano l'accesso.

L'unità al momento è occupata con regolare contratto d'affitto e si presenta in discrete condizioni di manutenzione: come risulta dal contratto e dalle dichiarazioni fornite dall'attuale inquilino, l'unità è stata oggetto in passato di atti vandalici da parte del precedente occupante che hanno comportato, tra l'altro il danneggiamento dell'impianto di riscaldamento a pavimento e l'asportazione delle porte interne. Le porte montate sono ancora prive di finitura e mal sigillate nei profili, mancano la porta



scorrevole che separa il soggiorno dal disimpegno della zona notte, e quella del ripostiglio/lavanderia; mancano anche alcune porzioni dello zoccolino in legno.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in cls, tamponamenti in muratura intonacata sulle due facce con interposto isolante, tinteggiato in rosa esternamente e in grigio nella porzione del seminterrato, serramenti in legno con vetrocamera e persiane sempre in legno color noce, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio e lattoneria in rame; presenta un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa.

E' interamente recintato in muratura su 3 lati e mentre lungo la via De Amicis è presente una cancellata in ferro su cui si aprono il canelletto pedonale e quello carraio del tipo automatizzato. Sono presenti dei parcheggi esterni, stabiliti di uso pubblico dalla convenzione edilizia, a ridosso della cancellata.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni: solo lungo il piano seminterrato compaiono lesioni dell'intonaco e dello strato pittorico dovute presumibilmente ad infiltrazioni/umidità. Il parcheggio esterno presenta cordoli divelti, mentre il cancelletto d'ingresso necessita di interventi di manutenzione nella verniciatura: ciò determina un aspetto di trascuratezza generale.

#### 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	72,50	x	100 %	=	72,50
balcone	20,00	x	30 %	=	6,00
cantina	2,50	x	20 %	=	0,50
<b>Totale:</b>	<b>95,00</b>				<b>79,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: monolocale con box e cantina

Indirizzo: via De Amicis - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: trilocale in ottimo stato con box e cantina  
Indirizzo: via Zerbi - Cantalupo  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie: 7  
Prezzo: 165.000,00 pari a 1.701,03 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: trilocale del 2008 con box e cantina  
Indirizzo: via Calvi - Cantalupo  
Superfici principali e secondarie: 115  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo: 226.000,00 pari a 1.808,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: valore al mq per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione. Per ai box i valori oscillano tra i 550 e i 900 €/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, 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;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Nello specifico, data la collocazione ed il contesto in cui è inserita l'unità, viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è collocato, visti i valori degli immobili simili in vendita nella zona, considerato che nello stesso edificio è in vendita un immobile al prezzo di circa 1.665 €/mq, visto che, per immobili in migliore stato di conservazione i valori si attestano tra i 1.700 e i 1.800 €/mq, si attribuisce all'immobile un valore di €/mq 1650, in linea con la media dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona.

Visto lo stato di occupazione dell'immobile con regolare contratto d'affitto che, per i primi tre anni, prevede il pagamento dimezzato del canone, oltre alla eventuale reinstallazione dell'impianto di riscaldamento in pompa di calore al termine della locazione, si applica una riduzione del 5% sul valore dell'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 79,00 x 1.650,00 = **130.350,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 130.350,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 130.350,00**

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1A, FRAZIONE CANTALUPO

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **26,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Box doppio in lunghezza posto al piano secondo interrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 24 mq, rendita 53,30 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (corsello comune), sub. 14 (A.U.I.), sub. 18 (A.U.I.), sub. 17 (A.U.I.), sub. 16 (A.U.I.)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola elementare	ottimo	
scuola media superiore	al di sotto della media	
biblioteca	buono	
supermercato	nella media	
centro sportivo	buono	
farmacie	al di sotto della media	
municipio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	al di sopra della media	
autostrada distante 4 km	nella media	

ferrovia distante 5 km

nella media 

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

al di sopra della media 

servizi:

nella media 

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova entro un edificio condominiale di via De Amicis n.1a a Cerro Maggiore, nella frazione Cantalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia unifamiliare, non lontana dal centro di Cantalupo dove si trovano negozi e servizi.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in calcestruzzo armato e presenta al piano terreno un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa. E' interamente recintato in muratura su 3 lati e mentre lungo la via De Amicis è presente una cancellata in ferro su cui si aprono il cancelletto pedonale e quello carraio del tipo automatizzato. Sono presenti dei parcheggi esterni, stabiliti di uso pubblico dalla convenzione edilizia, a ridosso della cancellata.

Il box, doppio in lunghezza, ha dimensioni circa m 9.45x2.57, con accesso carraio dal cancello posto lungo la via De Amicis, tramite rampa in cls con finitura a spina di pesce che immette nel corsello comune, pavimentato in cls e dotato di illuminazione e presa di corrente. Presenta muri in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed illuminazione interna. Al momento del sopralluogo risultava ingombro di arredi e oggetti di vario genere che ne impedivano l'accesso, ma pareva in buone condizioni.

L'ingresso pedonale avviene sempre da via De Amicis attraverso il cancelletto: scendendo alcuni gradini si giunge al portone vetrato che immette nell'ingresso dell'edificio e da lì al vano scala dotato di ascensore.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni: solo lungo il piano seminterrato compaiono lesioni dell'intonaco e dello strato pittorico dovute presumibilmente ad infiltrazioni/umidità. Il parcheggio esterno presenta cordoli divelti, mentre il cancelletto d'ingresso necessita di interventi di manutenzione nella verniciatura: ciò determina un aspetto di trascuratezza generale.

## 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
box	26,00	x	100 %	=	26,00
<b>Totale:</b>	<b>26,00</b>				<b>26,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: box  
Indirizzo: via Immacolata, 15 - Cerro Maggiore  
Superfici principali e secondarie: 18  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: box  
Indirizzo: via Manzoni, 32 - Cerro Maggiore  
Superfici principali e secondarie: 12  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 12.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: box  
Indirizzo: via Adamello, 6 - Cerro Maggiore  
Superfici principali e secondarie: 14  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 14.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate  
Valore minimo: 550,00  
Valore massimo: 900,00  
Note: valore al mq per box

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, 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;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Nello specifico, vista l'assenza di immobili simili nella frazione di Cantalupo venduti singolarmente, il confronto viene effettuato sul centro di Cerro Maggiore: data la collocazione periferica ma viste le caratteristiche e la recente edificazione dell'immobile, gli si attribuisce un valore di 900 €/mq, pari al valore massimo per la zona fornito dall'Omi dell'Agenzia delle Entrate.

Inoltre, visto lo stato di occupazione dell'immobile con regolare contratto d'affitto che, per i primi tre anni, prevede il pagamento dimezzato del canone, si applica una riduzione del 5% sul valore dell'immobile.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 26,00 x 900,00 = **23.400,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 23.400,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 23.400,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

#### 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	79,00	0,00	130.350,00	130.350,00
B	box doppio	26,00	0,00	23.400,00	23.400,00
				<b>153.750,00 €</b>	<b>153.750,00 €</b>

Riduzione del <b>5%</b> per lo stato di occupazione:	<b>€. 7.687,50</b>
Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 146.062,50</b>

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 146.062,50</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 2,50</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 146.060,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
71/2023

## LOTTO 2

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

**A sottotetto non abitabile** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **48,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sottotetto non abitabile dotato di balcone posto al piano terzo di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

Attualmente è al rustico e, date le sue caratteristiche, si presta per essere recuperato a fini abitativi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 85 mq, rendita 171,21 Euro, indirizzo catastale: via de Amicis, 1, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (affaccio su parti comuni), sub. 1 (vano scala comune), sub. 12 (A.U.I.), sub. 1 su due lati (affaccio su parti comuni)

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

**B box doppio** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio in lunghezza posto al piano secondo interrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 68,84 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (corsello comune), sub. 17 (A.U.I.), sub. 15 (A.U.I.), sub. 14 (A.U.I.), sub. 1 (rampa comune), sub. 19 (A.U.I.).

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

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

**81,80 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:	€. 110.220,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.220,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.220,00
Data della valutazione:	20/10/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'ipoteca originale a garanzia del mutuo fondiario è stata oggetto di varie annotazioni:

- proroga del periodo di utiizzo
- erogazione a saldo
- riduzione di somma
- frazionamento in quota e svincolo subb. 1-14-19-22
- restrizione di beni a seguito di cessione di immobili
- modifica delle condizioni di finanziamento
- rinegoziazione
- modifica durata del rimborso

#### 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** annotata, stipulata il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Lovisetti di Milano ai nn. 289645/44206 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139698/37217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.600.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca originale è stata più volte oggetto di annotazione per modifica della durata e delle condizioni del finanziamento nonché per restrizione dei beni.

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

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Milano ai nn. 5347 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 44427/30582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

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

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.621,28**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **67,87 di proprietà**

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è costituito in Condominio denominato "Condominio I Gelsi", amministrato dallo Studio Legale avv. Salvatrice Cavalli, con studio a Rho e Parabiago.

Sulla base dei dati forniti dall'Amministratore del Condominio si riportano le spese di proprietà ripartite in base ai millesimi di competenza delle singole unità immobiliari relative all'annualità 2020/2021, 2021/2022, e 2022/2023, tutte non ancora saldate, che comprendono: ascensore, pulizia, manutenzione ordinaria, giardinaggio, illuminazione comune. Era presente un impianto centralizzato di riscaldamento che è stato dismesso.

#### gestione 2020/2021:

- unità 12 = sub. 13 (deposito) € 980,73
- unità 22 = sub. 18 (box) € 214,61

#### gestione 2021/2022:

- unità 12 = sub. 13 (deposito) € 986,09
- unità 22 = sub. 18 (box) € 206,78

#### gestione 2022/2023:

- unità 12 = sub. 13 (deposito) € 1.342,45
- unità 22 = sub. 18 (box) € 278,83

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Lovisetti ai nn. 289644/44205 di repertorio, registrato il 13/09/2007 a U.R. Milano 5 ai nn. 17764 serie 1T, trascritto il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139697/74183.

La compravendita si riferisce ad un complesso immobiliare di tipo industriale presente sull'area e facente parte di un Piano di Lottizzazione da sottoscrivere con il Comune di Cerro Maggiore, allora identificata catastalmente con la particella 380.

## **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 12/10/1987 fino al 13/09/2007), con atto stipulato il 12/10/1987 a firma di notaio dott. Gherardo Marinelli di Parabiago ai nn. 110463/7147 di repertorio, trascritto il 14/10/1987 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 72356/51777.

La Office Service s.a.s. di Maitti Giuseppe & C. ha assunto tale ragione sociale in data 14/04/2000 con atto stipulato presso il notaio Paolo Lovisetti di Milano, rep. 254307/27348, trascritto a Milano 2 in data 08/05/2000 ai nn. 43122/29438; in precedenza la società aveva la seguente denominazione: Emmegi Computer Service srl.

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

L'edificazione del fabbricato residenziale è avvenuta in ottemperanza al Piano di Lottizzazione soggetto a Convenzione Edilizia stipulata presso il notaio dott. Paolo Lovisetti in data 25/09/2007, rep. 289738/44259, trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/10/2007 ai nn. 151098/79664, che comporta, tra l'altro, la realizzazione di opere di urbanizzazione quali sottoservizi, strada e marciapiede su via De Amicis, oltre a parcheggio esterno al fabbricato di uso pubblico da cedere al Comune, a parziale scomputo dello standard edilizio dovuto.

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

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

Permesso di Costruire N. **13/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 23/11/2007 con il n. prot. 21318 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008, agibilità del 26/04/2010 con il n. 102/2010 prot. 7358 di protocollo.

Tale pratica edilizia è stata rubricata con il n. 267/2007

DIA N. **58/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera al PdC 267/2007, presentata il 10/03/2010.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato con esclusione del piano sottotetto

### **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 Nta

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si segnala che, in occasione del sopralluogo, sono state riscontrate delle altezze interne superiori a

quelle dichiarate nella pratica edilizia, di circa 30 cm all'imposta, mentre sotto il colmo risulta pressochè identica, in quanto la sezione del colmo realizzato è decisamente maggiore di quella prevista in progetto; inoltre, benchè planimetricamente sia rispondente a quanto autorizzato, alcune misure si discostano oltre la tolleranza del 2%.

Essendo trascorsi ormai oltre 10 anni dall'agibilità, si può procedere nella predisposizione di una pratica edilizia di recupero del sottotetto, in cui queste difformità dovranno essere denunciate: si concorderà con l'Ufficio Tecnico la modalità di regolarizzazione e la relativa sanzione da corrispondere.

Si segnala inoltre che, limitatamente al piano interrato adibito ad autorimessa, l'altezza interna è pari a m 2.50 anzichè m 2.40 autorizzati e riportati nella planimetria catastale: poichè le norme del Pgt consentono altezze dei locali interrati fino a m 2.50, non si ritiene di essere in presenza di una grave difformità.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: altezze interne maggiori rispetto a quelle dichiarate nella pratica edilizia, alcune misure interne leggermente differenti e non sempre rientranti nella tolleranza del 2%.

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

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: differenti altezze

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

La planimetria catastale rispecchia i disegni dell'autorizzazione edilizia, pertanto ricorrono difformità relative alla minor altezza indicata riaspetto alla realtà

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1A, FRAZIONE CANTALUPO

## **SOTTOTETTO NON ABITABILE**

DI CUI AL PUNTO A

**sottotetto non abitabile** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **48,80** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Sottotetto non abitabile dotato di balcone posto al piano terzo di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

Attualmente è al rustico e, date le sue caratteristiche, si presta per essere recuperato a fini abitativi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 3,00. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 13 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 85 mq, rendita 171,21 Euro, indirizzo catastale: via de Amicis, 1, piano: 3, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (affaccio su parti comuni), sub. 1 (vano scala comune), sub. 12 (A.U.I.), sub. 1 su due lati (affaccio su parti comuni)

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola elementare	ottimo	
scuola media superiore	al di sotto della media	
biblioteca	buono	
supermercato	nella media	
centro sportivo	buono	
farmacie	al di sotto della media	
municipio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	al di sopra della media	
autostrada distante 4 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova in via De Amicis n.1a a Cerro Maggiore, nella frazione Cantalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia unifamiliare, non lontana dal centro di Cantalupo dove si trovano negozi e servizi.

L'unità è posta al piano terzo di un edificio condominiale realizzato nel 2010 costituito da un piano seminterrato adibito a locali deposito, ove è posto l'ingresso, tre piani di abitazione, il sottotetto, ed infine il piano interrato adibito ad autorimesse. L'ingresso avviene da via De Amicis attraverso il cancelletto pedonale, non protetto da tettoia, posto lungo la recinzione ove sono collocati i casellari

postali ed il citofono: scendendo alcuni gradini si giunge al portone vetrato che immette nell'ingresso comune e da lì al vano scala dotato di ascensore.

L'immobile è al rustico ed occupa la metà del fabbricato posta ad ovest, con esposizione su tre lati, ed è composto da un unico ambiente di circa 85 mq di superficie netta, caratterizzato dalla falda inclinata della copertura, con presenza di finestre e di una portafinestra che consente l'accesso al balcone con affaccio su via De Amicis; le caratteristiche sono le seguenti:

- copertura a due falde in legno a vista perlinata
- tamponamenti esterni in muratura intonacata sulle due facce ed esternamente tinteggiata in colore rosa
- finestre in legno dotate di vetrocamera ed oscuranti del tipo a persiana sempre in legno
- portoncino di ingresso del tipo blindato
- pavimento al rustico, privo di sottofondo (franco di circa 18 cm dal piano finito)
- assenza di impianti, le cui tubazioni arrivano comunque al piano.

In occasione del sopralluogo sono state rilevate le seguenti altezze al rustico:

- imposta lato nord, sotto perlina: m 2.27
- sotto colmo: m 3.05
- perlina in corrispondenza del colmo: m 3.85
- imposta lato sud, sotto perlina: m 2.75/2.60

Anche considerando lo spessore della travatura, pari a circa 20 cm, e lo spessore del pavimento ancora da realizzare comprensivo del sottofondo di circa 18 cm, le altezze nette sono superiori a quelle autorizzate di circa 30 cm, come già segnalato in altra sezione della perizia.

Completa la dotazione dell'immobile il balcone, di circa 6 mq, dotato di piastrelle e zoccolino di colore grigio e parapetto parte in ferro a disegno semplice, parte in muratura sormontata da copertina in pietra e ringhiera in ferro.

L'immobile, date le sue caratteristiche ed essendo trascorsi oltre 5 anni dal rilascio dell'agibilità, si presta ad un suo recupero a fini residenziali.

L'unità, benchè al rustico, si presenta in buone condizioni di manutenzione internamente, mentre all'esterno, i serramenti necessitano di interventi di ripristino a causa dell'azione degli agenti atmosferici.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in cls, tamponamenti in muratura intonacata sulle due facce con interposto isolante, tinteggiato in rosa esternamente e in grigio nella porzione del seminterrato, serramenti in legno con vetrocamera e persiane sempre in legno color noce, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio e lattoneria in rame; presenta un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa.

E' interamente recintato in muratura su 3 lati e mentre lungo la via De Amicis è presente una cancellata in ferro su cui si aprono il canaletto pedonale e quello carraio del tipo automatizzato. Sono presenti dei parcheggi esterni, stabiliti di uso pubblico dalla convenzione edilizia, a ridosso della cancellata.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni: solo lungo il piano seminterrato compaiono lesioni dell'intonaco e dello strato pittorico dovute presumibilmente ad infiltrazioni/umidità. Il parcheggio esterno presenta cordoli divelti, mentre il cancelletto d'ingresso necessita di interventi di manutenzione nella verniciatura: ciò determina un aspetto di trascuratezza generale.

CONSISTENZA:

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

*Immobiliari*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sottotetto non abitabile	94,00	x	50 %	=	47,00
balcone	6,00	x	30 %	=	1,80
<b>Totale:</b>	<b>100,00</b>				<b>48,80</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: monolocale con box e cantina

Indirizzo: via De Amicis - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale in ottimo stato con box e cantina

Indirizzo: via Zerbi - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.701,03 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale del 2008 con box e cantina

Indirizzo: via Calvi - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 226.000,00 pari a 1.808,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: valore al mq per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione. Per ai box i valori oscillano tra i 550 e i 900 €/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, 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;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Trattandosi di sottotetto non abitabile adibito funzionalmente a deposito, ma trasformabile, previa predisposizione di pratica edilizia onerosa, in locale di abitazione, data la collocazione ed il contesto in cui è inserita l'unità, viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è collocato, visti i valori degli immobili simili in vendita nella zona per gli immobili residenziali in buone condizioni, considerato che nello stesso edificio è in vendita un immobile al prezzo di circa 1.665 €/mq, visto che, per immobili in migliore stato di conservazione i valori si attestano tra i 1.700 e i 1.800 €/mq, si attribuisce all'immobile un valore di €/mq 1650, in linea con la media dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona.

Non essendo al momento abitabile, viene valutato come deposito, pertanto con un abbattimento percentuale del 50% sulla sua superficie commerciale.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 48,80 x 1.650,00 = **80.520,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 80.520,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 80.520,00**

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1A, FRAZIONE CANTALUPO

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **33,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio in lunghezza posto al piano secondo interrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione



Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 18 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 31 mq, rendita 68,84 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (corsello comune), sub. 17 (A.U.I.), sub. 15 (A.U.I.), sub. 14 (A.U.I.), sub. 1 (rampa comune), sub. 19 (A.U.I.).

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova entro un edificio condominiale di via De Amicis n.1a a Cerro Maggiore, nella frazione Cantalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia unifamiliare, non lontana dal centro di Cantalupo dove si trovano negozi e servizi.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in calcestruzzo armato e presenta al piano terreno un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa. E' interamente recintato in muratura su 3 lati e mentre lungo la via De Amicis

è presente una cancellata in ferro su cui si aprono il cancelletto pedonale e quello carraio del tipo automatizzato. Sono presenti dei parcheggi esterni, stabiliti di uso pubblico dalla convenzione edilizia, a ridosso della cancellata.

Il box, doppio in lunghezza, ha dimensioni circa m 2.67x11.50 ed altezza pari a m 2.50, con accesso carraio dal cancello posto lungo la via De Amicis, tramite rampa in cls con finitura a spina di pesce che immette nel corsello comune, pavimentato in cls e dotato di illuminazione e presa di corrente. Presenta muri in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed illuminazione interna. Al momento del sopralluogo risultava in buone condizioni, utilizzato come deposito di materiale del cantiere.

L'ingresso pedonale avviene sempre da via De Amicis attraverso il cancelletto: scendendo alcuni gradini si giunge al portone vetrato che immette nell'ingresso dell'edificio e da lì al vano scala dotato di ascensore.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni: solo lungo il piano seminterrato compaiono lesioni dell'intonaco e dello strato pittorico dovute presumibilmente ad infiltrazioni/umidità. Il parcheggio esterno presenta cordoli divelti, mentre il cancelletto d'ingresso necessita di interventi di manutenzione nella verniciatura: ciò determina un aspetto di trascuratezza generale.

#### 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
box	33,00	x	100 %	=	33,00
<b>Totale:</b>	<b>33,00</b>				<b>33,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box

Indirizzo: via Immacolata, 15 - Cerro Maggiore

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box

Indirizzo: via Manzoni, 32 - Cerro Maggiore

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box

Indirizzo: via Adamello, 6 - Cerro Maggiore

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 900,00

Note: valore al mq per box

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, 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;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Nello specifico, vista l'assenza di immobili simili nella frazione di Cantalupo venduti singolarmente, il confronto viene effettuato sul centro di Cerro Maggiore: data la collocazione periferica ma viste le caratteristiche e la recente edificazione dell'immobile, gli si attribuisce un valore di 900 €/mq, pari al valore massimo per la zona fornito dall'Omi dell'Agenzia delle Entrate.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 33,00 x 900,00 = **29.700,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.700,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

### 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	sottotetto non abitabile	48,80	0,00	80.520,00	80.520,00
B	box doppio	33,00	0,00	29.700,00	29.700,00
				<b>110.220,00 €</b>	<b>110.220,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 110.220,00**

### 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: **€. 110.220,00**

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: **€. 110.220,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
71/2023

## LOTTO 3

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

**A** **box doppio** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio in lunghezza posto al piano secondo interrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 55,52 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (corsello comune), sub. 1 (rampa comune), sub. 18 (A.U.I.), sub. 15 (A.U.I.).

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

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>27,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 24.300,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 24.300,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 24.300,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

---

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'ipoteca originale a garanzia del mutuo fondiario è stata oggetto di varie annotazioni:

- proroga del periodo di utilizzo
- erogazione a saldo
- riduzione di somma
- frazionamento in quota e svincolo subb. 1-14-19-22
- restrizione di beni a seguito di cessione di immobili
- modifica delle condizioni di finanziamento
- rinegoziazione
- modifica durata del rimborso

Si segnala pertanto che l'immobile è stato svincolato da ipoteca, come risulta dall'Allegato "C" dell'Atto finale determinazione ammortamento, frazionamento ipotecario e svincoli del 12.04.2010, notaio dott. Paolo Lovisetti, rep. 297190-48888.

#### **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** annotata, stipulata il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Lovisetti di Milano ai nn. 289645/44206 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139698/37217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.600.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca originale è stata più volte oggetto di annotazione per modifica della durata e delle condizioni del finanziamento nonché per restrizione dei beni: i subalterni 1 (BCNC), 14, 19 e 22 sono stati svincolati da ipoteca

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Milano ai nn. 5347 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 44427/30582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 223,09
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	10,29 di proprietà

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è costituito in Condominio denominato "Condominio I Gelsi", amministrato dallo Studio Legale avv. Salvatrice Cavalli, con studio a Rho e Parabiago.

Sulla base dei dati forniti dall'Amministratore del Condominio si riportano le spese di proprietà ripartite in base ai millesimi di competenza delle singole unità immobiliari relative all'annualità 2020/2021, 2021/2022, e 2022/2023, tutte non ancora saldate, che comprendono: ascensore, pulizia, manutenzione ordinaria, giardinaggio, illuminazione comune. Era presente un impianto centralizzato di riscaldamento che è stato dismesso.

gestione 2020/2021:

- unità 18 = sub. 14 (box) € 171,71

gestione 2021/2022:

- unità 18 = sub. 14 (box) € 165,44

gestione 2022/2023:

- unità 18 = sub. 14 (box) € 223,09

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Loviseti ai nn. 289644/44205 di repertorio, registrato il 13/09/2007 a U.R. Milano 5 ai nn. 17764 serie 1T, trascritto il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139697/74183.

La compravendita si riferisce ad un complesso immobiliare di tipo industriale presente sull'area e facente parte di un Piano di Lottizzazione da sottoscrivere con il Comune di Cerro Maggiore, allora identificata catastalmente con la particella 380.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 12/10/1987 fino al 13/09/2007), con atto stipulato il 12/10/1987 a firma di notaio dott. Gherardo Marinelli di Parabiago ai nn. 110463/7147 di repertorio, trascritto il 14/10/1987 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 72356/51777.

La Office Service s.a.s. di Maitti Giuseppe & C. ha assunto tale ragione sociale in data 14/04/2000 con atto stipulato presso il notaio Paolo Loviseti di Milano, rep. 254307/27348, trascritto a Milano 2 in data 08/05/2000 ai nn. 43122/29438; in precedenza la società aveva la seguente denominazione: Emmegi Computer Service srl.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:



L'edificazione del fabbricato residenziale è avvenuta in ottemperanza al Piano di Lottizzazione soggetto a Convenzione Edilizia stipulata presso il notaio dott. Paolo Lovisetti in data 25/09/2007, rep. 289738/44259, trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/10/2007 ai nn. 151098/79664, che comporta, tra l'altro, la realizzazione di opere di urbanizzazione quali sottoservizi, strada e marciapiede su via De Amicis, oltre a parcheggio esterno al fabbricato di uso pubblico da cedere al Comune, a parziale scomputo dello standard edilizio dovuto.

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

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

Permesso di Costruire N. **13/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 23/11/2007 con il n. prot. 21318 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008, agibilità del 26/04/2010 con il n. 102/2010 prot. 7358 di protocollo.

Tale pratica edilizia è stata rubricata con il n. 267/2007

DIA N. **58/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera al PdC 267/2007, presentata il 10/03/2010.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato con esclusione del piano sottotetto

#### **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 Nta

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si segnala che, limitatamente al piano interrato adibito ad autorimessa, l'altezza interna è pari a m 2.50 anzichè m 2.40 autorizzati e riportati nella planimetria catastale: poichè le norme del Pgt consentono altezze dei locali interrati fino a m 2.50, non si ritiene di essere in presenza di una grave difformità.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1A, FRAZIONE CANTALUPO

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **27,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )  
 Box doppio in lunghezza posto al piano secondo interrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 25 mq, rendita 55,52 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
 Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (corsello comune), sub. 1 (rampa comune), sub. 18 (A.U.I.), sub. 15 (A.U.I.).

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola elementare	ottimo	
scuola media superiore	al di sotto della media	
biblioteca	buono	
supermercato	nella media	
centro sportivo	buono	
farmacie	al di sotto della media	
municipio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	al di sopra della media	
autostrada distante 4 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova entro un edificio condominiale di via De Amicis n.1a a Cerro Maggiore, nella frazione Cantalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia unifamiliare, non lontana dal centro di Cantalupo dove si trovano negozi e servizi.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in calcestruzzo armato e presenta al piano terreno un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa. E' interamente recintato in muratura su 3 lati e mentre lungo la via De Amicis è presente una cancellata in ferro su cui si aprono il cancelletto pedonale e quello carraio del tipo automatizzato. Sono presenti dei parcheggi esterni, stabiliti di uso pubblico dalla convenzione edilizia, a ridosso della cancellata.

Il box, doppio in lunghezza, ha dimensioni circa m 2.70x9.47 ed altezza pari a m 2.50, con accesso carraio dal cancello posto lungo la via De Amicis, tramite rampa in cls con finitura a spina di pesce che immette nel corsello comune, pavimentato in cls e dotato di illuminazione e presa di corrente. Presenta muri in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed illuminazione interna. Al momento del sopralluogo risultava in buone condizioni, utilizzato come deposito di materiali e oggetti di vario genere.

L'ingresso pedonale avviene sempre da via De Amicis attraverso il cancelletto: scendendo alcuni gradini si giunge al portone vetrato che immette nell'ingresso comune e da lì al vano scala dotato di ascensore.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni: solo lungo il piano seminterrato compaiono lesioni dell'intonaco e dello strato pittorico dovute presumibilmente ad infiltrazioni/umidità. Il parcheggio esterno presenta cordoli divelti, mentre il cancelletto d'ingresso necessita di interventi di manutenzione nella verniciatura: ciò determina un aspetto di trascuratezza generale.

## 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
box	27,00	x	100 %	=	27,00
<b>Totale:</b>	<b>27,00</b>				<b>27,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet  
Descrizione: box  
Indirizzo: via Immacolata, 15 - Cerro Maggiore  
Superfici principali e secondarie: 18  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: box  
Indirizzo: via Manzoni, 32 - Cerro Maggiore  
Superfici principali e secondarie: 12  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 12.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: box  
Indirizzo: via Adamello, 6 - Cerro Maggiore  
Superfici principali e secondarie: 14  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 14.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate  
Valore minimo: 550,00  
Valore massimo: 900,00  
Note: valore al mq per box

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, 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;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Nello specifico, vista l'assenza di immobili simili nella frazione di Cantalupo venduti singolarmente,

il confronto viene effettuato sul centro di Cerro Maggiore: data la collocazione periferica ma viste le caratteristiche e la recente edificazione dell'immobile, gli si attribuisce un valore di 900 €/mq, pari al valore massimo per la zona fornito dall'Omi dell'Agenzia delle Entrate.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,00 x 900,00 = **24.300,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 24.300,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 24.300,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## 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	box doppio	27,00	0,00	24.300,00	24.300,00
				<b>24.300,00 €</b>	<b>24.300,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.300,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€. 0,00**)

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 24.300,00**

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: **€. 24.300,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
71/2023

## LOTTO 4

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

**A** box doppio a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio in lunghezza posto al piano secondo interrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 75,51 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (corsello comune), sub. 18 (A.U.I.), muro contro terra verso rampa comune (sub.1), muro contro terra verso mappale 941.

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>38,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.800,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.800,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 32.800,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'ipoteca originale a garanzia del mutuo fondiario è stata oggetto di varie annotazioni:

- proroga del periodo di utilizzo
- erogazione a saldo
- riduzione di somma
- frazionamento in quota e svincolo subb. 1-14-19-22
- restrizione di beni a seguito di cessione di immobili
- modifica delle condizioni di finanziamento
- rinegoziazione
- modifica durata del rimborso

Si segnala pertanto che l'immobile è stato svincolato da ipoteca, come risulta dall'Allegato "C" dell'Atto finale determinazione ammortamento, frazionamento ipotecario e svincoli del 12.04.2010, notaio dott. Paolo Lovisetti, rep. 297190-48888.

#### **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** annotata, stipulata il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Lovisetti di Milano ai nn. 289645/44206 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139698/37217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.600.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca originale è stata più volte oggetto di annotazione per modifica della durata e delle condizioni del finanziamento nonché per restrizione dei beni: i subalterni 1 (BCNC), 14, 19 e 22 sono stati svincolati da ipoteca

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Milano ai nn. 5347 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 44427/30582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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



## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 300,97</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>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>13,88 di proprietà</b>

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è costituito in Condominio denominato "Condominio I Gelsi", amministrato dallo Studio Legale avv. Salvatrice Cavalli, con studio a Rho e Parabiago.

Sulla base dei dati forniti dall'Amministratore del Condominio si riportano le spese di proprietà ripartite in base ai millesimi di competenza delle singole unità immobiliari relative all'annualità 2020/2021, 2021/2022, e 2022/2023, tutte non ancora saldate, che comprendono: ascensore, pulizia, manutenzione ordinaria, giardinaggio, illuminazione comune. Era presente un impianto centralizzato di riscaldamento che è stato dismesso.

gestione 2020/2021:

- unità 23 = sub. 19 (box) € 231,64

gestione 2021/2022:

- unità 23 = sub. 19 (box) € 223,19

gestione 2022/2023:

- unità 23 = sub. 19 (box) € 300,97

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Loviseti ai nn. 289644/44205 di repertorio, registrato il 13/09/2007 a U.R. Milano 5 ai nn. 17764 serie 1T, trascritto il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139697/74183.

La compravendita si riferisce ad un complesso immobiliare di tipo industriale presente sull'area e facente parte di un Piano di Lottizzazione da sottoscrivere con il Comune di Cerro Maggiore, allora identificata catastalmente con la particella 380.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 12/10/1987 fino al 13/09/2007), con atto stipulato il 12/10/1987 a firma di notaio dott. Gherardo Marinelli di Parabiago ai nn. 110463/7147 di repertorio, trascritto il 14/10/1987 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 72356/51777.

La Office Service s.a.s. di Maitti Giuseppe & C. ha assunto tale ragione sociale in data 14/04/2000 con atto stipulato presso il notaio Paolo Loviseti di Milano, rep. 254307/27348, trascritto a Milano 2 in data 08/05/2000 ai nn. 43122/29438; in precedenza la società aveva la seguente denominazione: Emmegi Computer Service srl.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificazione del fabbricato residenziale è avvenuta in ottemperanza al Piano di Lottizzazione soggetto a Convenzione Edilizia stipulata presso il notaio dott. Paolo Lovisetti in data 25/09/2007, rep. 289738/44259, trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/10/2007 ai nn. 151098/79664, che comporta, tra l'altro, la realizzazione di opere di urbanizzazione quali sottoservizi, strada e marciapiede su via De Amicis, oltre a parcheggio esterno al fabbricato di uso pubblico da cedere al Comune, a parziale scomputo dello standard edilizio dovuto.

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

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

Permesso di Costruire N. **13/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 23/11/2007 con il n. prot. 21318 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008, agibilità del 26/04/2010 con il n. 102/2010 prot. 7358 di protocollo.

Tale pratica edilizia è stata rubricata con il n. 267/2007

DIA N. **58/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera al PdC 267/2007, presentata il 10/03/2010.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato con esclusione del piano sottotetto

#### **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 Nta

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si segnala che, limitatamente al piano interrato adibito ad autorimessa, l'altezza interna è pari a m 2.50 anzichè m 2.40 autorizzati e riportati nella planimetria catastale: poichè le norme del Pgt consentono altezze dei locali interrati fino a m 2.50, non si ritiene di essere in presenza di una grave difformità.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: locale di lunghezza inferiore a quella autorizzata

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria (CILA)

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione: €1.000,00

La presenza di una trave a soffitto ha fatto sì che la porta basculante fosse arretrata rispetto a quanto previsto in progetto: per regolarizzare la situazione deve essere predisposta Pratica Edilizia in sanatoria. Si omettono i costi professionali per la sua predisposizione in quanto a discrezione del tecnico incaricato.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: dimensioni inferiori rispetto a quanto rappresentato

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €50,00
- predisposizione variazione catastale: €350,00

La planimetria catastale rispecchia i disegni dell'autorizzazione edilizia, e non a quanto in realtà eseguito, con la porta basculante arretrata rispetto a quanto autorizzato. La minor dimensione del locale porterebbe ad una lieve riduzione della consistenza e quindi della rendita catastale.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1A, FRAZIONE CANTALUPO

## BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO A

**box doppio** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **38,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box doppio in lunghezza posto al piano secondo interrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 34 mq, rendita 75,51 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (corsello comune), sub. 18 (A.U.I.), muro contro terra verso rampa comune (sub.1), muro contro terra verso mappale 941.

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

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia

ottimo 

scuola elementare

ottimo 

scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova entro un edificio condominiale di via De Amicis n.1a a Cerro Maggiore, nella frazione Cantalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia unifamiliare, non lontana dal centro di Cantalupo dove si trovano negozi e servizi.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in calcestruzzo armato e presenta al piano terreno un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa. E' interamente recintato in muratura su 3 lati e mentre lungo la via De Amicis è presente una cancellata in ferro su cui si aprono il cancelletto pedonale e quello carraio del tipo automatizzato. Sono presenti dei parcheggi esterni, stabiliti di uso pubblico dalla convenzione edilizia, a ridosso della cancellata.

Il box, doppio in lunghezza, ha dimensioni circa m 2.98x11.04 ed altezza pari a m 2.50, con accesso carraio dal cancello posto lungo la via De Amicis, tramite rampa in cls con finitura a spina di pesce che immette nel corsello comune, pavimentato in cls e dotato di illuminazione e presa di corrente. Presenta muri in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed illuminazione interna. Al momento del sopralluogo risultava in buone condizioni, utilizzato come deposito di materiali e oggetti di vario genere.

L'ingresso pedonale avviene sempre da via De Amicis attraverso il cancelletto: scendendo alcuni gradini si giunge al portone vetrato che immette nell'ingresso comune e da lì al vano scala dotato di ascensore.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni: solo lungo il piano seminterrato compaiono lesioni dell'intonaco e dello strato pittorico dovute presumibilmente ad infiltrazioni/umidità. Il parcheggio esterno presenta cordoli divelti, mentre il cancelletto d'ingresso necessita di interventi di manutenzione nella verniciatura: ciò determina un aspetto di trascuratezza generale.

## 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
box	38,00	x	100 %	=	38,00
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>38,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box

Indirizzo: via Immacolata, 15 - Cerro Maggiore

Superfici principali e secondarie: 18

Superfici accessorie:

Prezzo: 15.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box

Indirizzo: via Manzoni, 32 - Cerro Maggiore

Superfici principali e secondarie: 12

Superfici accessorie:

Prezzo: 12.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: box

Indirizzo: via Adamello, 6 - Cerro Maggiore

Superfici principali e secondarie: 14

Superfici accessorie:

Prezzo: 14.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 550,00

Valore massimo: 900,00

Note: valore al mq per box

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, 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;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Nello specifico, vista l'assenza di immobili simili nella frazione di Cantalupo venduti singolarmente, il confronto viene effettuato sul centro di Cerro Maggiore: data la collocazione periferica ma viste le caratteristiche e la recente edificazione dell'immobile, gli si attribuisce un valore di 900 €/mq, pari al valore massimo per la zona fornito dall'Omi dell'Agenzia delle Entrate.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	38,00	x	900,00	=	<b>34.200,00</b>
-------------------------------	-------	---	--------	---	------------------

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 34.200,00</b>
--	---------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 34.200,00</b>
---	---------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

#### 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	box doppio	38,00	0,00	34.200,00	34.200,00
				<b>34.200,00 €</b>	<b>34.200,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 32.800,00**

**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: **€. 32.800,00**

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: **€. 32.800,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
71/2023

## LOTTO 5

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

**A** **box singolo** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano secondo interrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra verso parti comuni (sub. 1), sub. 23 (A.U.I.), sub. 1 (corsello comune), sub. 21 (A.U.I.).

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>15,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 13.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:



L'ipoteca originale a garanzia del mutuo fondiario è stata oggetto di varie annotazioni:

- proroga del periodo di utilizzo
- erogazione a saldo
- riduzione di somma
- frazionamento in quota e svincolo subb. 1-14-19-22
- restrizione di beni a seguito di cessione di immobili
- modifica delle condizioni di finanziamento
- rinegoziazione
- modifica durata del rimborso

Si segnala pertanto che l'immobile è stato svincolato da ipoteca, come risulta dall'Allegato "C" dell'Atto finale determinazione ammortamento, frazionamento ipotecario e svincoli del 12.04.2010, notaio dott. Paolo Lovisetti, rep. 297190-48888.

#### **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** annotata, stipulata il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Lovisetti di Milano ai nn. 289645/44206 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139698/37217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.600.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca originale è stata più volte oggetto di annotazione per modifica della durata e delle condizioni del finanziamento nonché per restrizione dei beni: i subalterni 1 (BCNC), 14, 19 e 22 sono stati svincolati da ipoteca.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Milano ai nn. 5347 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 44427/30582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 122,89
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Millesimi condominiali:	5,67 di proprietà

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è costituito in Condominio denominato "Condominio I Gelsi", amministrato dallo Studio Legale avv. Salvatrice Cavalli, con studio a Rho e Parabiago.

Sulla base dei dati forniti dall'Amministratore del Condominio si riportano le spese di proprietà ripartite in base ai millesimi di competenza delle singole unità immobiliari relative all'annualità 2020/2021, 2021/2022, e 2022/2023, tutte non ancora saldate, che comprendono: ascensore, pulizia, manutenzione ordinaria, giardinaggio, illuminazione comune. Era presente un impianto centralizzato di riscaldamento che è stato dismesso.

gestione 2020/2021:

- unità 26 = sub. 22 (box) € 94,60

gestione 2021/2022:

- unità 26 = sub. 22 (box) € 91,13

gestione 2022/2023:

- unità 26 = sub. 22 (box) € 122,89

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Loviseti ai nn. 289644/44205 di repertorio, registrato il 13/09/2007 a U.R. Milano 5 ai nn. 17764 serie 1T, trascritto il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139697/74183.

La compravendita si riferisce ad un complesso immobiliare di tipo industriale presente sull'area e facente parte di un Piano di Lottizzazione da sottoscrivere con il Comune di Cerro Maggiore, allora identificata catastalmente con la particella 380.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 12/10/1987 fino al 13/09/2007), con atto stipulato il 12/10/1987 a firma di notaio dott. Gherardo Marinelli di Parabiago ai nn. 110463/7147 di repertorio, trascritto il 14/10/1987 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 72356/51777.

La Office Service s.a.s. di Maitti Giuseppe & C. ha assunto tale ragione sociale in data 14/04/2000 con atto stipulato presso il notaio Paolo Loviseti di Milano, rep. 254307/27348, trascritto a Milano 2 in data 08/05/2000 ai nn. 43122/29438; in precedenza la società aveva la seguente denominazione: Emmegi Computer Service srl.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificazione del fabbricato residenziale è avvenuta in ottemperanza al Piano di Lottizzazione soggetto a Convenzione Edilizia stipulata presso il notaio dott. Paolo Lovisetti in data 25/09/2007, rep. 289738/44259, trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/10/2007 ai nn. 151098/79664, che comporta, tra l'altro, la realizzazione di opere di urbanizzazione quali sottoservizi, strada e marciapiede su via De Amicis, oltre a parcheggio esterno al fabbricato di uso pubblico da cedere al Comune, a parziale scomputo dello standard edilizio dovuto.

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

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

Permesso di Costruire N. **13/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 23/11/2007 con il n. prot. 21318 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008, agibilità del 26/04/2010 con il n. 102/2010 prot. 7358 di protocollo.

Tale pratica edilizia è stata rubricata con il n. 267/2007

DIA N. **58/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera al PdC 267/2007, presentata il 10/03/2010.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato con esclusione del piano sottotetto

#### **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 Nta

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si segnala che, limitatamente al piano interrato adibito ad autorimessa, l'altezza interna è pari a m 2.50 anzichè m 2.40 autorizzati e riportati nella planimetria catastale: poichè le norme del Pgt consentono altezze dei locali interrati fino a m 2.50, non si ritiene di essere in presenza di una grave difformità.

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1A, FRAZIONE CANTALUPO

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO A

**box singolo** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **15,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Box singolo posto al piano secondo interrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S2, ha un'altezza interna di 250 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 22 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 14 mq, rendita 31,09 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: da nord in senso orario: muro contro terra verso parti comuni (sub. 1), sub. 23 (A.U.I.), sub. 1 (corsello comune), sub. 21 (A.U.I.).

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

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola elementare	ottimo	
scuola media superiore	al di sotto della media	
biblioteca	buono	
supermercato	nella media	
centro sportivo	buono	
farmacie	al di sotto della media	
municipio	al di sotto della media	

#### COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	al di sopra della media	
autostrada distante 4 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	nella media	

#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	al di sopra della media	

panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova entro un edificio condominiale di via De Amicis n.1a a Cerro Maggiore, nella frazione Cantalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia unifamiliare, non lontana dal centro di Cantalupo dove si trovano negozi e servizi.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in calcestruzzo armato e presenta al piano terreno un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa. E' interamente recintato in muratura su 3 lati e mentre lungo la via De Amicis è presente una cancellata in ferro su cui si aprono il cancelletto pedonale e quello carraio del tipo automatizzato. Sono presenti dei parcheggi esterni, stabiliti di uso pubblico dalla convenzione edilizia, a ridosso della cancellata.

Il box, doppio in lunghezza, ha dimensioni circa m 2.67x5.00 ed altezza pari a m 2.50, con accesso carraio dal cancello posto lungo la via De Amicis, tramite rampa in cls con finitura a spina di pesce che immette nel corsello comune, pavimentato in cls e dotato di illuminazione e presa di corrente. Presenta muri in blocchetti cavi di cls a vista, porta basculante in lamiera dotata di serratura, pavimento in cemento ed illuminazione interna. Al momento del sopralluogo risultava in buone condizioni, utilizzato come deposito di materiali e oggetti di vario genere.

L'ingresso pedonale avviene sempre da via De Amicis attraverso il cancelletto: scendendo alcuni gradini si giunge al portone vetrato che immette nell'ingresso dell'edificio e da lì al vano scala dotato di ascensore.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni: solo lungo il piano seminterrato compaiono lesioni dell'intonaco e dello strato pittorico dovute presumibilmente ad infiltrazioni/umidità. Il parcheggio esterno presenta cordoli divelti, mentre il cancelletto d'ingresso necessita di interventi di manutenzione nella verniciatura: ciò determina un aspetto di trascuratezza generale.

## 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
box	15,00	x	100 %	=	15,00
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>15,00</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet  
Descrizione: box  
Indirizzo: via Immacolata, 15 - Cerro Maggiore  
Superfici principali e secondarie: 18  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 15.000,00 pari a 833,33 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: box  
Indirizzo: via Manzoni, 32 - Cerro Maggiore  
Superfici principali e secondarie: 12  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 12.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: box  
Indirizzo: via Adamello, 6 - Cerro Maggiore  
Superfici principali e secondarie: 14  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 14.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate  
Valore minimo: 550,00  
Valore massimo: 900,00  
Note: valore al mq per box

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, 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;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Nello specifico, vista l'assenza di immobili simili nella frazione di Cantalupo venduti singolarmente,

il confronto viene effettuato sul centro di Cerro Maggiore: data la collocazione periferica ma viste le caratteristiche e la recente edificazione dell'immobile, gli si attribuisce un valore di 900 €/mq, pari al valore massimo per la zona fornito dall'Omi dell'Agenzia delle Entrate.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 15,00 x 900,00 = **13.500,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 13.500,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 13.500,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## 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	box singolo	15,00	0,00	13.500,00	13.500,00
				<b>13.500,00 €</b>	<b>13.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore **€. 0,00**)

di realizzo):

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 13.500,00**

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: **€. 13.500,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
71/2023

## LOTTO 6

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

**A** **cantina** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale deposito senza permanenza di persone a servizio della residenza posto al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 68,48 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (camminamento comune), affaccio su rampa carraia (sub. 1), sub. 2 (A.U.I.), sub. 10 (A.U.I.), sub. 7 (A.U.I.), sub. 6 (A.U.I.), sub. 5 (A.U.I.), sub. 1 (pianerottolo e vano scala comune).

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>20,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* senza alcun titolo.

Per accordi tra le parti, poichè la cantina di competenza dell'unità di cui al sub. 7 oggetto di contratto

di locazione è ingombra di oggetti di vario genere e pertanto inutilizzabile, è stata concessa in uso provvisorio al conduttore quale deposito.

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'ipoteca originale a garanzia del mutuo fondiario è stata oggetto di varie annotazioni:

- proroga del periodo di utiizzo
- erogazione a saldo
- riduzione di somma
- frazionamento in quota e svincolo subb. 1-14-19-22
- restrizione di beni a seguito di cessione di immobili
- modifica delle condizioni di finanziamento
- rinegoziazione
- modifica durata del rimborso

#### **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** annotata, stipulata il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Loviseti di Milano ai nn. 289645/44206 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139698/37217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.600.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca originale è stata più volte oggetto di annotazione per modifica della durata e delle condizioni del finanziamento nonché per restrizione dei beni.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Milano ai nn. 5347 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 44427/30582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 316,17</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>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>15,37 di proprietà</b>

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è costituito in Condominio denominato "Condominio I Gelsi", amministrato dallo Studio Legale avv. Salvatrice Cavalli, con studio a Rho e Parabiago.

Sulla base dei dati forniti dall'Amministratore del Condominio si riportano le spese di proprietà ripartite in base ai millesimi di competenza delle singole unità immobiliari relative all'annualità 2020/2021, 2021/2022, e 2022/2023, tutte non ancora saldate, che comprendono: ascensore, pulizia, manutenzione ordinaria, giardinaggio, illuminazione comune. Era presente un impianto centralizzato di riscaldamento che è stato dismesso.

gestione 2020/2021:

- unità 13 = sub. 26 (deposito) € 249,34

gestione 2021/2022:

- unità 13 = sub. 26 (deposito) € 235,55

gestione 2022/2023:

- unità 13 = sub. 26 (deposito) € 316,17

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Loviseti ai nn. 289644/44205 di repertorio, registrato il 13/09/2007 a U.R. Milano 5 ai nn. 17764 serie 1T, trascritto il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139697/74183.

La compravendita si riferisce ad un complesso immobiliare di tipo industriale presente sull'area e facente parte di un Piano di Lottizzazione da sottoscrivere con il Comune di Cerro Maggiore, allora identificata catastalmente con la particella 380.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 12/10/1987 fino al 13/09/2007), con atto stipulato il 12/10/1987 a firma di notaio dott. Gherardo Marinelli di Parabiago ai nn. 110463/7147 di repertorio, trascritto il 14/10/1987 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 72356/51777.

La Office Service s.a.s. di Maitti Giuseppe & C. ha assunto tale ragione sociale in data 14/04/2000 con atto stipulato presso il notaio Paolo Loviseti di Milano, rep. 254307/27348, trascritto a Milano 2 in data 08/05/2000 ai nn. 43122/29438; in precedenza la società aveva la seguente denominazione: Emmegi Computer Service srl.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'edificazione del fabbricato residenziale è avvenuta in ottemperanza al Piano di Lottizzazione soggetto a Convenzione Edilizia stipulata presso il notaio dott. Paolo Lovisetti in data 25/09/2007, rep. 289738/44259, trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/10/2007 ai nn. 151098/79664, che comporta, tra l'altro, la realizzazione di opere di urbanizzazione quali sottoservizi, strada e marciapiede su via De Amicis, oltre a parcheggio esterno al fabbricato di uso pubblico da cedere al Comune, a parziale scomputo dello standard edilizio dovuto.

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

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

Permesso di Costruire N. **13/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 23/11/2007 con il n. prot. 21318 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008, agibilità del 26/04/2010 con il n. 102/2010 prot. 7358 di protocollo.

Tale pratica edilizia è stata rubricata con il n. 267/2007

DIA N. **58/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera al PdC 267/2007, presentata il 10/03/2010.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato con esclusione del piano sottotetto

#### **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 Nta

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

In occasione del sopralluogo sono state riscontrate delle lievi discrepanze nelle misure rispetto a quanto autorizzato con pratica edilizia, tuttavia ricomprese sempre nella tolleranza del 2%

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1A, FRAZIONE CANTALUPO

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale deposito senza permanenza di persone a servizio della residenza posto al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 26 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 34 mq, rendita 68,48 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (camminamento comune), affaccio su rampa carraia (sub. 1), sub. 2 (A.U.I.), sub. 10 (A.U.I.), sub. 7 (A.U.I.), sub. 6 (A.U.I.), sub. 5 (A.U.I.), sub. 1 (pianerottolo e vano scala comune).

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 5 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sopra della media 

#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova entro un edificio condominiale di via De Amicis n.1a a Cerro Maggiore, nella frazione Cantalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia unifamiliare, non lontana dal centro di Cantalupo dove si trovano negozi e servizi.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in calcestruzzo armato e presenta al piano terreno un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa. E' interamente recintato in muratura su 3 lati e mentre lungo la via De Amicis è presente una cancellata in ferro su cui si aprono il canaletto pedonale e quello carraio del tipo automatizzato. Sono presenti dei parcheggi esterni, stabiliti di uso pubblico dalla convenzione edilizia, a ridosso della cancellata.

L'immobile, posto al piano seminterrato con accesso dal pianerottolo comune, è al rustico ed occupa la porzione d'angolo a nord-est del fabbricato; è composto da un ampio locale a destinazione magazzino dotato di due finestre con affaccio verso il camminamento pedonale comune, e da un locale da adibirsi a servizio igienico, anch'esso dotato di finestra. I locali, di altezza pari a cm 240, presentano le seguenti superfici nette:

- magazzino mq 31.00
- bagno mq 2.25

Gli ambienti sono al rustico, con le seguenti caratteristiche:

- tamponamenti esterni in muratura intonacata sulle due facce ed esternamente tinteggiata in colore grigio
- divisorio interno in muratura intonacata sulle due facce
- finestre in legno dotate di vetrocamera
- portoncino di ingresso del tipo blindato
- impianto elettrico sottotraccia completo di frutti e placche e citofonico
- predisposizione impianto di riscaldamento privo dei radiatori
- impianto idrico sanitario con esclusione degli elementi sanitari
- presenza a soffitto della linea di scarichi condominiali a vista

Deve essere completato il bagno nella posa dei pavimenti ed eventuali rivestimenti, degli elementi sanitari completi di rubinetteria, e della porta. Vista la sua destinazione a deposito, come ribadito anche dai chiarimenti forniti dall'Ufficio Tecnico comunale, non si ritiene siano necessarie ulteriori finiture per renderlo idoneo al suo utilizzo. Eventuali ulteriori opere che si volessero eseguire, come pavimentazione o tinteggiatura, rientrando nelle attività di edilizia libera, non necessitano di autorizzazione edilizia.

Si segnala invece che, nonostante la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la Legge Regionale n. 24/2006 della Regione Lombardia, precisa che non è possibile riscaldare locali non abitabili. Pertanto, a meno di procedere con un eventuale recupero del seminterrato a scopi abitativi, possibile date le caratteristiche dell'immobile, non potrà essere completato l'impianto di riscaldamento.

L'unità, benchè al rustico, si presenta in buone condizioni di manutenzione.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in cls, tamponamenti in muratura intonacata sulle due facce con interposto isolante, tinteggiato in rosa esternamente e in grigio nella porzione del seminterrato, serramenti in legno con vetrocamera e persiane sempre in legno color noce, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio e lattoneria in rame; presenta un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre

lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa. Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni: solo lungo il piano seminterrato compaiono lesioni dell'intonaco e dello strato pittorico dovute presumibilmente ad infiltrazioni/umidità. Il parcheggio esterno presenta cordoli divelti, mentre il cancelletto d'ingresso necessita di interventi di manutenzione nella verniciatura: ciò determina un aspetto di trascuratezza generale.

## 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
deposito	40,00	x	50 %	=	20,00
<b>Totale:</b>	<b>40,00</b>				<b>20,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: monolocale con box e cantina

Indirizzo: via De Amicis - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale in ottimo stato con box e cantina

Indirizzo: via Zerbi - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.701,03 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale del 2008 con box e cantina

Indirizzo: via Calvi - Cantalupo  
 Superfici principali e secondarie: 115  
 Superfici accessorie: 10  
 Prezzo: 226.000,00 pari a 1.808,00 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: valore al mq per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione. Per ai box i valori oscillano tra i 550 e i 900 €/mq

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, 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;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Si assumono i medesimi valori delle unità immobiliari adibite a residenza, applicando una riduzione in percentuale sulla superficie commerciale trattandosi di locale accessorio.

Data la collocazione ed il contesto in cui è inserita l'unità, viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è collocato, visti i valori degli immobili simili in vendita nella zona, considerato che nello stesso edificio è in vendita un immobile al prezzo di circa 1.665 €/mq, visto che, per immobili in migliore stato di conservazione i valori si attestano tra i 1.700 e i 1.800 €/mq, si attribuisce all'immobile un valore di €/mq 1650, in linea con la media dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona.

A tale cifra deve poi essere sottratto il costo necessario per le opere di completamento del bagno, pertanto:

- fornitura e posa pavimenti (€/mq 70 x mq 2,25) = € 157,50
- fornitura e posa elementi sanitari = € 1.000
- fornitura e posa porta interna = € 350

complessivamente circa € 1.500 €

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 1.650,00 = **33.000,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento	-1.500,00



## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 31.500,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 31.500,00</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## 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	cantina	20,00	0,00	31.500,00	31.500,00
				<b>31.500,00 €</b>	<b>31.500,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.500,00**

**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: **€. 31.500,00**

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 **€. 0,00**

l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.500,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
71/2023

## LOTTO 7

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

**A** **cantina** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale deposito senza permanenza di persone a servizio della residenza posto al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 32 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (pianerottolo comune), sub. 4 (A.U.I.), sub. 9 (A.U.I.), sub. 8 (A.U.I.), sub. 3 (A.U.I.), sub. 702 (A.U.I.), affaccio su rampa carraia (sub. 1), sub. 1 (camminamento comune).

si segnala che al piano S1, nell'Elaborato Planimetrico, una cantina viene indicata con il n. di subalterno 1, ovvero quello dedicato alle parti comuni. Si ritiene trattarsi di errore in quanto non risulta indicata alcuna cantina con il sub. 3, mentre l'elenco subalterni riporta che il sub. 3 si sviluppa ai piani T e S1. Pertanto nelle coerenze viene indicata la cantina di pertinenza del sub. 3 al posto di quella riportata nell'EP con il sub. 1.

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>19,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.350,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.350,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 28.350,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'ipoteca originale a garanzia del mutuo fondiario è stata oggetto di varie annotazioni:

- proroga del periodo di utilizzo
- erogazione a saldo
- riduzione di somma
- frazionamento in quota e svincolo subb. 1-14-19-22
- restrizione di beni a seguito di cessione di immobili
- modifica delle condizioni di finanziamento
- rinegoziazione
- modifica durata del rimborso

#### **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** annotata, stipulata il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Lovisetti di Milano ai nn. 289645/44206 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139698/37217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.600.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca originale è stata più volte oggetto di annotazione per modifica della durata e delle condizioni del finanziamento nonché per restrizione dei beni.

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Milano ai nn. 5347 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 44427/30582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 316,17</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>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>15,37 di proprietà</b>

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è costituito in Condominio denominato "Condominio I Gelsi", amministrato dallo Studio Legale avv. Salvatrice Cavalli, con studio a Rho e Parabiago.

Sulla base dei dati forniti dall'Amministratore del Condominio si riportano le spese di proprietà ripartite in base ai millesimi di competenza delle singole unità immobiliari relative all'annualità 2020/2021, 2021/2022, e 2022/2023, tutte non ancora saldate, che comprendono: ascensore, pulizia, manutenzione ordinaria, giardinaggio, illuminazione comune. Era presente un impianto centralizzato di riscaldamento che è stato dismesso.

gestione 2020/2021:

- unità 14 = sub. 27 (deposito) € 249,34

gestione 2021/2022:

- unità 14 = sub. 27 (deposito) € 235,55

gestione 2022/2023:

- unità 14 = sub. 27 (deposito) € 316,17

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Lovisetti ai nn. 289644/44205 di repertorio, registrato il 13/09/2007 a U.R. Milano 5 ai nn. 17764 serie 1T, trascritto il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139697/74183.

La compravendita si riferisce ad un complesso immobiliare di tipo industriale presente sull'area e facente parte di un Piano di Lottizzazione da sottoscrivere con il Comune di Cerro Maggiore, allora identificata catastalmente con la particella 380.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 12/10/1987 fino al 13/09/2007), con atto stipulato il 12/10/1987 a firma di notaio dott. Gherardo Marinelli di Parabiago ai nn. 110463/7147 di repertorio, trascritto il 14/10/1987 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 72356/51777.

La Office Service s.a.s. di Maitti Giuseppe & C. ha assunto tale ragione sociale in data 14/04/2000 con atto stipulato presso il notaio Paolo Lovisetti di Milano, rep. 254307/27348, trascritto a Milano 2 in data 08/05/2000 ai nn. 43122/29438; in precedenza la società aveva la seguente denominazione: Emmegi Computer Service srl.

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

L'edificazione del fabbricato residenziale è avvenuta in ottemperanza al Piano di Lottizzazione soggetto a Convenzione Edilizia stipulata presso il notaio dott. Paolo Lovisetti in data 25/09/2007, rep. 289738/44259, trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/10/2007 ai nn. 151098/79664, che comportava tra l'altro la realizzazione di opere di urbanizzazione quali sottoservizi, strada e marciapiede su via De Amicis, oltre a parcheggio esterno al fabbricato di uso pubblico da cedere al Comune, a parziale scomputo dello standard edilizio dovuto.

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

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

Permesso di Costruire N. **13/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 23/11/2007 con il n. prot. 21318 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008, agibilità del 26/04/2010 con il n. 102/2010 prot. 7358 di protocollo.

Tale pratica edilizia è stata rubricata con il n. 267/2007

DIA N. **58/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera al PdC 267/2007, presentata il 10/03/2010.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato con esclusione del piano sottotetto

### **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 Nta

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

In occasione del sopralluogo sono state riscontrate delle lievi discrepanze nelle misure rispetto a quanto autorizzato con pratica edilizia, tuttavia ricomprese nella tolleranza del 2%

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1A, FRAZIONE CANTALUPO

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **19,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale deposito senza permanenza di persone a servizio della residenza posto al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 27 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 32 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (pianerottolo comune), sub. 4 (A.U.I.), sub. 9 (A.U.I.), sub. 8 (A.U.I.), sub. 3 (A.U.I.), sub. 702 (A.U.I.), affaccio su rampa carraia (sub. 1), sub. 1 (camminamento comune).

si segnala che al piano S1, nell'Elaborato Planimetrico, una cantina viene indicata con il n. di subalterno 1, ovvero quello dedicato alle parti comuni. Si ritiene trattarsi di errore in quanto non risulta indicata alcuna cantina con il sub. 3, mentre l'elenco subalterni riporta che il sub. 3 si sviluppa ai piani T e S1. Pertanto nelle coerenze viene indicata la cantina di pertinenza del sub. 3 al posto di quella riportata nell'EP con il sub. 1.

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 4 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

ferrovia distante 5 km

nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media 

esposizione:

nella media 

luminosità:

al di sopra della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sopra della media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova entro un edificio condominiale di via De Amicis n.1a a Cerro Maggiore, nella frazione Cantalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia unifamiliare, non lontana dal centro di Cantalupo dove si trovano negozi e servizi.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in calcestruzzo armato e presenta al piano terreno un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa. E' interamente recintato in muratura su 3 lati e mentre lungo la via De Amicis è presente una cancellata in ferro su cui si aprono il cancelletto pedonale e quello carraio del tipo automatizzato. Sono presenti dei parcheggi esterni, stabiliti di uso pubblico dalla convenzione edilizia, a ridosso della cancellata.

L'immobile, posto al piano seminterrato con accesso dal pianerottolo comune, è al rustico ed occupa la porzione d'angolo sud-est del fabbricato; è composto da un ampio locale a destinazione magazzino dotato di due finestre con affaccio verso il camminamento pedonale comune, e da un locale da adibirsi a servizio igienico, anch'esso dotato di finestra. I locali, di altezza pari a cm 240, presentano le seguenti superfici nette:

- magazzino mq 29.50
- bagno mq 2.25

Gli ambienti sono al rustico, con le seguenti caratteristiche:

- tamponamenti esterni in muratura intonacata sulle due facce ed esternamente tinteggiata in colore grigio
- divisorio interno in muratura intonacata sulle due facce
- finestre in legno dotate di vetrocamera
- portoncino di ingresso del tipo blindato
- impianto elettrico sottotraccia completo di frutti e placche e citofonico
- predisposizione impianto di riscaldamento privo dei radiatori
- impianto idrico sanitario con esclusione degli elementi sanitari
- presenza a soffitto della linea di scarichi condominiali a vista

Deve essere completato il bagno nella posa dei pavimenti ed eventuali rivestimenti, degli elementi sanitari completi di rubinetteria, e della porta; si segnala inoltre la mancanza della maggior parte delle placche dell'impianto elettrico. Vista la sua destinazione a deposito, come ribadito anche dai chiarimenti forniti dall'Ufficio Tecnico comunale, non si ritiene siano necessarie ulteriori finiture per renderlo idoneo al suo utilizzo. Eventuali ulteriori opere che si volessero eseguire, come pavimentazione o tinteggiatura, rientrando nelle attività di edilizia libera, non necessitano di autorizzazione edilizia.

Si segnala invece che, nonostante la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la Legge



Regionale n. 24/2006 della Regione Lombardia, precisa che non è possibile riscaldare locali non abitabili. Pertanto, a meno di procedere con un eventuale recupero del seminterrato a scopi abitativi, possibile date le caratteristiche dell'immobile, non potrà essere completato l'impianto di riscaldamento.

L'unità presenta problemi di umidità lungo i muri perimetrali verso il camminamento comune e la fioriera all'ingresso: potrebbe trattarsi di infiltrazioni a causa dell'acqua piovana e della cattiva impermeabilizzazione della fioriera. A differenza degli immobili posti allo stesso piano ma sul fronte opposto, non ci sono balconi al piano superiore che offrano protezione dalla pioggia. Su tali murature è stato rimosso integralmente l'intonaco fino ad un'altezza da terra di circa 1 metro per consentire alla muratura di asciugarsi. anche i serramenti, esternamente, hanno subito un degrado ad opera degli agenti atmosferici, nonostante la presenza sulla finestra maggiore di una piccola tettoia in rame.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in cls, tamponamenti in muratura intonacata sulle due facce con interposto isolante, tinteggiato in rosa esternamente e in grigio nella porzione del seminterrato, serramenti in legno con vetrocamera e persiane sempre in legno color noce, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio e lattoneria in rame; presenta un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni: solo lungo il piano seminterrato compaiono lesioni dell'intonaco e dello strato pittorico dovute presumibilmente ad infiltrazioni/umidità. Il parcheggio esterno presenta cordoli divelti, mentre il cancelletto d'ingresso necessita di interventi di manutenzione nella verniciatura: ciò determina un aspetto di trascuratezza generale.

#### 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
deposito	38,00	x	50 %	=	19,00
<b>Totale:</b>	<b>38,00</b>				<b>19,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: monolocale con box e cantina

Indirizzo: via De Amicis - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale in ottimo stato con box e cantina

Indirizzo: via Zerbi - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.701,03 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale del 2008 con box e cantina

Indirizzo: via Calvi - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 226.000,00 pari a 1.808,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: valore al mq per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione. Per ai box i valori oscillano tra i 550 e i 900 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, 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;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Si assumono i medesimi valori delle unità immobiliari adibite a residenza, applicando una riduzione in percentuale sulla superficie commerciale.

Data la collocazione ed il contesto in cui è inserita l'unità, viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è collocato, visti i valori degli immobili simili in vendita nella zona, considerato che nello stesso edificio è in vendita un immobile al prezzo di circa 1.665 €/mq, visto che, per immobili in migliore stato di conservazione i valori si attestano tra i 1.700 e i 1.800 €/mq, si attribuisce all'immobile un valore di €/mq 1650, in linea con la media dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona.

A tale cifra deve poi essere sottratto il costo necessario per le opere di completamento del bagno e di

ripristino della muratura ammalorata, pertanto:

- fornitura e posa pavimenti (€/mq 70 x mq 2.25) = € 157,50
- fornitura e posa elementi sanitari = € 1.000
- fornitura e posa porta interna = € 350
- ripristino intonaco interno ammalorato, scrostamento intonaco esterno, posa guaina impermeabilizzante, rifacimento intonaco e tinteggiatura = € 1.500

complessivamente circa € 3.000 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 19,00 x 1.650,00 = **31.350,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento e ripristino	-3.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 28.350,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 28.350,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	cantina	19,00	0,00	28.350,00	28.350,00
				<b>28.350,00 €</b>	<b>28.350,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 28.350,00**

**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: **€. 28.350,00**

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: **€. 28.350,00**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
71/2023

## LOTTO 8

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

**A** **cantina** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale deposito senza permanenza di persone a servizio della residenza posto al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 238 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 70,50 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (camminamento comune), sub. 29 (A.U.I.), sub. 1 (pianerottolo comune), sub. 1 (camminamento comune).

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

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>21,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.700,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.700,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.700,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'ipoteca originale a garanzia del mutuo fondiario è stata oggetto di varie annotazioni:

- proroga del periodo di utilizzo
- erogazione a saldo
- riduzione di somma
- frazionamento in quota e svincolo subb. 1-14-19-22
- restrizione di beni a seguito di cessione di immobili
- modifica delle condizioni di finanziamento
- rinegoziazione
- modifica durata del rimborso

##### **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** annotata, stipulata il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Lovisetti di Milano ai nn. 289645/44206 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139698/37217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.600.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca originale è stata più volte oggetto di annotazione per modifica della durata e delle condizioni del finanziamento nonché per restrizione dei beni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Milano ai nn. 5347 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 44427/30582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 346,48</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>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>16,81 di proprietà</b>

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è costituito in Condominio denominato "Condominio I Gelsi", amministrato dallo Studio Legale avv. Salvatrice Cavalli, con studio a Rho e Parabiago.

Sulla base dei dati forniti dall'Amministratore del Condominio si riportano le spese di proprietà ripartite in base ai millesimi di competenza delle singole unità immobiliari relative all'annualità 2020/2021, 2021/2022, e 2022/2023, tutte non ancora saldate, che comprendono: ascensore, pulizia, manutenzione ordinaria, giardinaggio, illuminazione comune. Era presente un impianto centralizzato di riscaldamento che è stato dismesso.

gestione 2020/2021:

- unità 15 = sub. 28 (deposito) € 272,98

gestione 2021/2022:

- unità 15 = sub. 28 (deposito) € 258,08

gestione 2022/2023:

- unità 15 = sub. 28 (deposito) € 346,48

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Loviseti ai nn. 289644/44205 di repertorio, registrato il 13/09/2007 a U.R. Milano 5 ai nn. 17764 serie 1T, trascritto il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139697/74183.

La compravendita si riferisce ad un complesso immobiliare di tipo industriale presente sull'area e facente parte di un Piano di Lottizzazione da sottoscrivere con il Comune di Cerro Maggiore, allora identificata catastalmente con la particella 380.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 12/10/1987 fino al 13/09/2007), con atto stipulato il 12/10/1987 a firma di notaio dott. Gherardo Marinelli di Parabiago ai nn. 110463/7147 di repertorio, trascritto il 14/10/1987 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 72356/51777.

La Office Service s.a.s. di Maitti Giuseppe & C. ha assunto tale ragione sociale in data 14/04/2000 con atto stipulato presso il notaio Paolo Loviseti di Milano, rep. 254307/27348, trascritto a Milano 2 in data 08/05/2000 ai nn. 43122/29438; in precedenza la società aveva la seguente denominazione: Emmegi Computer Service srl.

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

L'edificazione del fabbricato residenziale è avvenuta in ottemperanza al Piano di Lottizzazione soggetto a Convenzione Edilizia stipulata presso il notaio dott. Paolo Loviseti in data 25/09/2007,

rep. 289738/44259, trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/10/2007 ai nn. 151098/79664, che comportava tra l'altro la realizzazione di opere di urbanizzazione quali sottoservizi, strada e marciapiede su via De Amicis, oltre a parcheggio esterno al fabbricato di uso pubblico da cedere al Comune, a parziale scomputo dello standard edilizio dovuto.

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

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

Permesso di Costruire N. **13/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 23/11/2007 con il n. prot. 21318 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008, agibilità del 26/04/2010 con il n. 102/2010 prot. 7358 di protocollo.

Tale pratica edilizia è stata rubricata con il n. 267/2007

DIA N. **58/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera al PdC 267/2007, presentata il 10/03/2010.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato con esclusione del piano sottotetto

#### **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 Nta

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

In occasione del sopralluogo sono state riscontrate delle lievi discrepanze nelle misure rispetto a quanto autorizzato con pratica edilizia, tuttavia ricomprese nella tolleranza del 2%

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.



BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1A, FRAZIONE CANTALUPO

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **21,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Locale deposito senza permanenza di persone a servizio della residenza posto al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 238 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 28 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 35 mq, rendita 70,50 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***
- Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (camminamento comune), sub. 29 (A.U.I.), sub. 1 (pianerottolo comune), sub. 1 (camminamento comune).

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola elementare	ottimo	
scuola media superiore	al di sotto della media	
biblioteca	buono	
supermercato	nella media	
centro sportivo	buono	
farmacie	al di sotto della media	
municipio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	al di sopra della media	
autostrada distante 4 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova entro un edificio condominiale di via De Amicis n.1a a Cerro Maggiore, nella frazione Cantalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia unifamiliare, non lontana dal centro di Cantalupo dove si trovano negozi e servizi.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in calcestruzzo armato e presenta al piano terreno un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa. E' interamente recintato in muratura su 3 lati e mentre lungo la via De Amicis è presente una cancellata in ferro su cui si aprono il canaletto pedonale e quello carraio del tipo automatizzato. Sono presenti dei parcheggi esterni, stabiliti di uso pubblico dalla convenzione edilizia, a ridosso della cancellata.

L'immobile, posto al piano seminterrato con accesso dal pianerottolo comune, è al rustico ed occupa la porzione d'angolo sud-ovest del fabbricato; è composto da un ampio locale a destinazione magazzino dotato di due finestre con affaccio verso il camminamento pedonale comune, e da un locale da adibirsi a servizio igienico, anch'esso dotato di finestra. I locali, di altezza pari a cm 238, presentano le seguenti superfici nette:

- magazzino mq 33.20
- bagno mq 2.20

Gli ambienti sono al rustico, con le seguenti caratteristiche:

- tamponamenti esterni in muratura intonacata sulle due facce ed esternamente tinteggiata in colore grigio
- divisorio interno in muratura intonacata sulle due facce
- finestre in legno dotate di vetrocamera
- portoncino di ingresso del tipo blindato
- impianto elettrico sottotraccia completo di frutti e placche e citofonico
- predisposizione impianto di riscaldamento privo dei radiatori
- impianto idrico sanitario con esclusione degli elementi sanitari
- presenza a soffitto della linea di scarichi condominiali a vista

Deve essere completato il bagno nella posa dei pavimenti ed eventuali rivestimenti, degli elementi sanitari completi di rubinetteria, e della porta. Vista la sua destinazione a deposito, come ribadito anche dai chiarimenti forniti dall'Ufficio Tecnico comunale, non si ritiene siano necessarie ulteriori finiture per renderlo idoneo al suo utilizzo. Eventuali ulteriori opere che si volessero eseguire, come pavimentazione o tinteggiatura, rientrando nelle attività di edilizia libera, non necessitano di autorizzazione edilizia.

Si segnala invece che, nonostante la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la Legge Regionale n. 24/2006 della Regione Lombardia, precisa che non è possibile riscaldare locali non abitabili. Pertanto, a meno di procedere con un eventuale recupero del seminterrato a scopi abitativi, possibile date le caratteristiche dell'immobile, non potrà essere completato l'impianto di riscaldamento.

L'unità presenta problemi di umidità lungo i muri perimetrali verso il camminamento comune e la fioriera all'ingresso: potrebbe trattarsi di infiltrazioni a causa dell'acqua piovana e della cattiva impermeabilizzazione della fioriera. A differenza degli immobili posti allo stesso piano ma sul fronte opposto, non ci sono balconi al piano superiore che offrano protezione dalla pioggia. Su tali murature è stato rimosso parzialmente l'intonaco ammalorato per consentire alla muratura di asciugarsi. Anche i serramenti, esternamente, hanno subito un degrado ad opera degli agenti atmosferici, nonostante la presenza sulla finestra maggiore di una piccola tettoia in rame.

Al momento del sopralluogo nell'unità erano presenti materiali vari di cantiere e sacchi pieni di materiali di risulta.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in cls, tamponamenti in muratura intonacata sulle due facce con interposto isolante, tinteggiato in rosa esternamente e in grigio nella porzione del seminterrato, serramenti in legno con vetrocamera e persiane sempre in legno color noce, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio e lattoneria in rame; presenta un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni: solo lungo il piano seminterrato compaiono lesioni dell'intonaco e dello strato pittorico dovute presumibilmente ad infiltrazioni/umidità. Il parcheggio esterno presenta cordoli divelti, mentre il cancelletto d'ingresso necessita di interventi di manutenzione nella verniciatura: ciò determina un aspetto di trascuratezza generale.

#### 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
deposito	42,00	x	50 %	=	21,00
<b>Totale:</b>	<b>42,00</b>				<b>21,00</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

###### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: monolocale con box e cantina

Indirizzo: via De Amicis - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

###### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale in ottimo stato con box e cantina

Indirizzo: via Zerbi - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.701,03 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale del 2008 con box e cantina

Indirizzo: via Calvi - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 226.000,00 pari a 1.808,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: valore al mq per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione. Per ai box i valori oscillano tra i 550 e i 900 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, 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;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Si assumono i medesimi valori delle unità immobiliari adibite a residenza, applicando una riduzione in percentuale sulla superficie commerciale.

Data la collocazione ed il contesto in cui è inserita l'unità, viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è collocato, visti i valori degli immobili simili in vendita nella zona, considerato che nello stesso edificio è in vendita un immobile al prezzo di circa 1.665 €/mq, visto che, per immobili in migliore stato di conservazione i valori si attestano tra i 1.700 e i 1.800 €/mq, si attribuisce all'immobile un valore di €/mq 1650, in linea con la media dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona.

A tale cifra deve poi essere sottratto il costo necessario a completare le opere, pertanto:

- fornitura e posa pavimenti (€/mq 70 x mq 2,20) = € 154
- fornitura e posa elementi sanitari = € 1.000
- fornitura e posa porta interna = € 350
- ripristino intonaco interno ammalorato, scrostamento intonaco esterno, posa guaina impermeabilizzante, rifacimento intonaco e tinteggiatura = € 1.450

complessivamente circa € 2.950 €

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 21,00 x 1.650,00 = **34.650,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento e ripristino	-2.950,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 31.700,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 31.700,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## 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	cantina	21,00	0,00	31.700,00	31.700,00
				<b>31.700,00 €</b>	<b>31.700,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.700,00**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.700,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 31.700,00</b>

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
71/2023

## LOTTO 9

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

**A** **cantina** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale deposito senza permanenza di persone a servizio della residenza posto al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 32 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (camminamento comune), sub. 30 (A.U.I.), sub. 1 (pianerottolo comune e vano ascensore), sub. 28 (A.U.I.).

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

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>18,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.200,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.200,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 27.200,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

---

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'ipoteca originale a garanzia del mutuo fondiario è stata oggetto di varie annotazioni:

- proroga del periodo di utilizzo
- erogazione a saldo
- riduzione di somma
- frazionamento in quota e svincolo subb. 1-14-19-22
- restrizione di beni a seguito di cessione di immobili
- modifica delle condizioni di finanziamento
- rinegoziazione
- modifica durata del rimborso

#### **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** annotata, stipulata il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Lovisetti di Milano ai nn. 289645/44206 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139698/37217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.600.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca originale è stata più volte oggetto di annotazione per modifica della durata e delle condizioni del finanziamento nonché per restrizione dei beni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Milano ai nn. 5347 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 44427/30582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**



Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 308,84</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>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>14,89 di proprietà</b>

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è costituito in Condominio denominato "Condominio I Gelsi", amministrato dallo Studio Legale avv. Salvatrice Cavalli, con studio a Rho e Parabiago.

Sulla base dei dati forniti dall'Amministratore del Condominio si riportano le spese di proprietà ripartite in base ai millesimi di competenza delle singole unità immobiliari relative all'annualità 2020/2021, 2021/2022, e 2022/2023, tutte non ancora saldate, che comprendono: ascensore, pulizia, manutenzione ordinaria, giardinaggio, illuminazione comune. Era presente un impianto centralizzato di riscaldamento che è stato dismesso.

gestione 2020/2021:

- unità 16 = sub. 29 (deposito) € 241,77

gestione 2021/2022:

- unità 16 = sub. 29 (deposito) € 228,56

gestione 2022/2023:

- unità 16 = sub. 29 (deposito) € 306,84

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Loviseti ai nn. 289644/44205 di repertorio, registrato il 13/09/2007 a U.R. Milano 5 ai nn. 17764 serie 1T, trascritto il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139697/74183.

La compravendita si riferisce ad un complesso immobiliare di tipo industriale presente sull'area e facente parte di un Piano di Lottizzazione da sottoscrivere con il Comune di Cerro Maggiore, allora identificata catastalmente con la particella 380.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 12/10/1987 fino al 13/09/2007), con atto stipulato il 12/10/1987 a firma di notaio dott. Gherardo Marinelli di Parabiago ai nn. 110463/7147 di repertorio, trascritto il 14/10/1987 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 72356/51777.

La Office Service s.a.s. di Maitti Giuseppe & C. ha assunto tale ragione sociale in data 14/04/2000 con atto stipulato presso il notaio Paolo Loviseti di Milano, rep. 254307/27348, trascritto a Milano 2 in data 08/05/2000 ai nn. 43122/29438; in precedenza la società aveva la seguente denominazione: Emmegi Computer Service srl.

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

L'edificazione del fabbricato residenziale è avvenuta in ottemperanza al Piano di Lottizzazione soggetto a Convenzione Edilizia stipulata presso il notaio dott. Paolo Loviseti in data 25/09/2007,

rep. 289738/44259, trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/10/2007 ai nn. 151098/79664, che comportava tra l'altro la realizzazione di opere di urbanizzazione quali sottoservizi, strada e marciapiede su via De Amicis, oltre a parcheggio esterno al fabbricato di uso pubblico da cedere al Comune, a parziale scomputo dello standard edilizio dovuto.

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

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

Permesso di Costruire N. **13/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 23/11/2007 con il n. prot. 21318 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008, agibilità **non ancora rilasciata**.

Tale pratica edilizia è stata rubricata con il n. 267/2007. Si segnala che, a causa di un errore nell'indicazione dell'altezza del locale nella planimetria catastale del sub. 29 (m 3,40 anziché il dato corretto di m 2,40), si deve procedere alla correzione della planimetria catastale e al suo deposito in Comune affinché l'agibilità sia valida per questo immobile.

DIA N. **58/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera al PdC 267/2007, presentata il 10/03/2010.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato con esclusione del piano sottotetto

### **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 Nta

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si segnala la necessità di aggiornare la planimetria catastale che presenta un errore nell'indicazione dell'altezza del locale: m 3,40 anziché il dato corretto di m 2,40.

Poichè nella comunicazione dell'Ufficio Tecnico comunale in merito all'agibilità viene sottolineata la presenza di altezza non conforme al progetto limitatamente a questo immobile, nonostante l'altezza rilevata sia corretta, perchè l'agibilità possa estendersi anche a questo immobile è necessario depositare in catasto la planimetria riportante l'altezza corretta e poi trasmetterla al Comune.

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

In occasione del sopralluogo sono state riscontrate delle lievi discrepanze nelle misure rispetto a quanto autorizzato con pratica edilizia, tuttavia ricomprese nella tolleranza del 2%. A causa di un errore nell'indicazione dell'altezza nella planimetria catastale, deve essere aggiornata la planimetria catastale perché l'agibilità sia estesa anche a questo immobile.

### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

Sono state rilevate le seguenti difformità: errata indicazione dell'altezza nella planimetria

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

Costi di regolarizzazione:

- diritti catastali: €50,00

- predisposizione pratica catastale: €350,00

Si segnala che nella planimetria catastale è stata riportata erroneamente l'altezza di 3,40 anziché quella corretta di m 2,40

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1A, FRAZIONE CANTALUPO

## CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **18,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale deposito senza permanenza di persone a servizio della residenza posto al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 29 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 32 mq, rendita 64,45 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*
- Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (camminamento comune), sub. 30 (A.U.I.), sub. 1 (pianerottolo comune e vano ascensore), sub. 28 (A.U.I.).

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

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### SERVIZI

scuola per l'infanzia

scuola elementare

scuola media superiore

biblioteca

supermercato



centro sportivo	buono	
farmacie	al di sotto della media	
municipio	al di sotto della media	

## COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	al di sopra della media	
autostrada distante 4 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova entro un edificio condominiale di via De Amicis n.1a a Cerro Maggiore, nella frazione Cantalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia unifamiliare, non lontana dal centro di Cantalupo dove si trovano negozi e servizi.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in calcestruzzo armato e presenta al piano terreno un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa. E' interamente recintato in muratura su 3 lati e mentre lungo la via De Amicis è presente una cancellata in ferro su cui si aprono il canaletto pedonale e quello carraio del tipo automatizzato. Sono presenti dei parcheggi esterni, stabiliti di uso pubblico dalla convenzione edilizia, a ridosso della cancellata.

L'immobile, posto al piano seminterrato con accesso dal pianerottolo comune, è al rustico ed occupa la porzione d'angolo sud-ovest del fabbricato; è composto da un ampio locale a destinazione magazzino dotato di finestra con affaccio verso il camminamento pedonale comune, e da un locale da adibirsi a servizio igienico, privo di finestra. I locali, di altezza pari a cm 240, presentano le seguenti superfici nette:

- magazzino mq 29.80
- bagno mq 2.20

Gli ambienti sono al rustico, con le seguenti caratteristiche:

- tamponamenti esterni in muratura intonacata sulle due facce ed esternamente tinteggiata in colore grigio
- divisorio interno in muratura intonacata sulle due facce
- finestre in legno dotate di vetrocamera
- portoncino di ingresso del tipo blindato
- impianto elettrico sottotraccia completo di frutti e placche e citofonico
- predisposizione impianto di riscaldamento privo dei radiatori
- impianto idrico sanitario con esclusione degli elementi sanitari
- presenza a soffitto della linea di scarichi condominiali a vista

Deve essere completato il bagno nella posa dei pavimenti ed eventuali rivestimenti, degli elementi sanitari completi di rubinetteria, e della porta. Vista la sua destinazione a deposito, come ribadito anche dai chiarimenti forniti dall'Ufficio Tecnico comunale, non si ritiene siano necessarie ulteriori finiture per renderlo idoneo al suo utilizzo. Eventuali ulteriori opere che si volessero eseguire, come pavimentazione o tinteggiatura, rientrando nelle attività di edilizia libera, non necessitano di autorizzazione edilizia.

Si segnala invece che, nonostante la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la Legge Regionale n. 24/2006 della Regione Lombardia, precisa che non è possibile riscaldare locali non abitabili. Pertanto, a meno di procedere con un eventuale recupero del seminterrato a scopi abitativi, possibile date le caratteristiche dell'immobile, non potrà essere completato l'impianto di riscaldamento.

L'unità presenta problemi di umidità lungo il muro perimetrali verso il camminamento comune: potrebbe trattarsi di infiltrazioni a causa dell'acqua piovana. A differenza degli immobili posti allo stesso piano ma sul fronte opposto alla via De Amicis, non ci sono balconi al piano superiore che offrano protezione dalla pioggia; anche la finestra, esternamente, ha subito un degrado ad opera degli agenti atmosferici, e si segnala inoltre la presenza di un vetro rotto.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in cls, tamponamenti in muratura intonacata sulle due facce con interposto isolante, tinteggiato in rosa esternamente e in grigio nella porzione del seminterrato, serramenti in legno con vetrocamera e persiane sempre in legno color noce, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio e lattoneria in rame; presenta un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni: solo lungo il piano seminterrato compaiono lesioni dell'intonaco e dello strato pittorico dovute presumibilmente ad infiltrazioni/umidità. Il parcheggio esterno presenta cordoli divelti, mentre il cancelletto d'ingresso necessita di interventi di manutenzione nella verniciatura: ciò determina un aspetto di trascuratezza generale.

#### 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
deposito	36,00	x	50 %	=	18,00
<b>Totale:</b>	<b>36,00</b>				<b>18,00</b>

#### VALUTAZIONE:

#### DEFINIZIONI:

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

#### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: monolocale con box e cantina

Indirizzo: via De Amicis - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 45  
Superfici accessorie: 9  
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: trilocale in ottimo stato con box e cantina  
Indirizzo: via Zerbi - Cantalupo  
Superfici principali e secondarie: 90  
Superfici accessorie: 7  
Prezzo: 165.000,00 pari a 1.701,03 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: internet  
Descrizione: trilocale del 2008 con box e cantina  
Indirizzo: via Calvi - Cantalupo  
Superfici principali e secondarie: 115  
Superfici accessorie: 10  
Prezzo: 226.000,00 pari a 1.808,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: valore al mq per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione. Per ai box i valori oscillano tra i 550 e i 900 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, 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;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Si assumono i medesimi valori delle unità immobiliari adibite a residenza, applicando una riduzione in percentuale sulla superficie commerciale.

Data la collocazione ed il contesto in cui è inserita l'unità, viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è collocato, visti i valori degli immobili simili in

vendita nella zona, considerato che nello stesso edificio è in vendita un immobile al prezzo di circa 1.665 €/mq, visto che, per immobili in migliore stato di conservazione i valori si attestano tra i 1.700 e i 1.800 €/mq, si attribuisce all'immobile un valore di €/mq 1650, in linea con la media dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona.

A tale cifra deve poi essere sottratto il costo necessario a completare le opere e ripristinare la muratura ammalorata, pertanto:

- fornitura e posa pavimenti (€/mq 70 x mq 2,20) = € 154
- fornitura e posa elementi sanitari = € 1.000
- fornitura e posa porta interna = € 350
- ripristino intonaco interno ammalorato, scrostamento intonaco esterno, posa guaina impermeabilizzante, rifacimento intonaco e tinteggiatura = € 600

complessivamente circa € 2.100 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 18,00 x 1.650,00 = **29.700,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento e ripristino	-2.100,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 27.600,00**  
**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 27.600,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

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	cantina	18,00	0,00	27.600,00	27.600,00
				<b>27.600,00 €</b>	<b>27.600,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 400,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 27.200,00**

**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: **€. 27.200,00**

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: **€. 27.200,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
71/2023

## LOTTO 10

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

**A** **cantina** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale deposito senza permanenza di persone a servizio della residenza posto al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 239 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (camminamento comune), , sub. 1 su 3 lati (C.T., immondezzaio, pianerottolo comune), sub. 29 (A.U.I.), sub. 1 (camminamento comune).

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

---

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>14,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.025,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.025,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>20/10/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

#### **4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**

L'ipoteca originale a garanzia del mutuo fondiario è stata oggetto di varie annotazioni:

- proroga del periodo di utilizzo
- erogazione a saldo
- riduzione di somma
- frazionamento in quota e svincolo subb. 1-14-19-22
- restrizione di beni a seguito di cessione di immobili
- modifica delle condizioni di finanziamento
- rinegoziazione
- modifica durata del rimborso

#### **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** annotata, stipulata il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Lovisetti di Milano ai nn. 289645/44206 di repertorio, iscritta il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139698/37217, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo condizionato.

Importo ipoteca: 3.600.000.

Importo capitale: 1.800.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

L'ipoteca originale è stata più volte oggetto di annotazione per modifica della durata e delle condizioni del finanziamento nonché per restrizione dei beni.

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 17/03/2023 a firma di Uff. Giudiziario Corte d'Appello di Milano ai nn. 5347 di repertorio, trascritta il 03/04/2023 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 44427/30582, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Atto esecutivo o cautelare

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

#### **5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 227,74</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>€. 0,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>11,06 di proprietà</b>

Ulteriori avvertenze:

L'immobile è costituito in Condominio denominato "Condominio I Gelsi", amministrato dallo Studio Legale avv. Salvatrice Cavalli, con studio a Rho e Parabiago.

Sulla base dei dati forniti dall'Amministratore del Condominio si riportano le spese di proprietà ripartite in base ai millesimi di competenza delle singole unità immobiliari relative all'annualità 2020/2021, 2021/2022, e 2022/2023, tutte non ancora saldate, che comprendono: ascensore, pulizia, manutenzione ordinaria, giardinaggio, illuminazione comune. Era presente un impianto centralizzato di riscaldamento che è stato dismesso.

gestione 2020/2021:

- unità 17 = sub. 30 (deposito) € 179,51

gestione 2021/2022:

- unità 17 = sub. 30 (deposito) € 169,65

gestione 2022/2023:

- unità 17 = sub. 30 (deposito) € 227,74

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 13/09/2007), con atto stipulato il 13/09/2007 a firma di notaio dott. Paolo Loviseti ai nn. 289644/44205 di repertorio, registrato il 13/09/2007 a U.R. Milano 5 ai nn. 17764 serie 1T, trascritto il 14/09/2007 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 139697/74183.

La compravendita si riferisce ad un complesso immobiliare di tipo industriale presente sull'area e facente parte di un Piano di Lottizzazione da sottoscrivere con il Comune di Cerro Maggiore, allora identificata catastalmente con la particella 380.

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 (dal 12/10/1987 fino al 13/09/2007), con atto stipulato il 12/10/1987 a firma di notaio dott. Gherardo Marinelli di Parabiago ai nn. 110463/7147 di repertorio, trascritto il 14/10/1987 a Conservatoria RR.II. Milano 2 ai nn. 72356/51777.

La Office Service s.a.s. di Maitti Giuseppe & C. ha assunto tale ragione sociale in data 14/04/2000 con atto stipulato presso il notaio Paolo Loviseti di Milano, rep. 254307/27348, trascritto a Milano 2 in data 08/05/2000 ai nn. 43122/29438; in precedenza la società aveva la seguente denominazione: Emmegi Computer Service srl.

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

L'edificazione del fabbricato residenziale è avvenuta in ottemperanza al Piano di Lottizzazione soggetto a Convenzione Edilizia stipulata presso il notaio dott. Paolo Loviseti in data 25/09/2007,

rep. 289738/44259, trascritta in Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 in data 08/10/2007 ai nn. 151098/79664, che comportava tra l'altro la realizzazione di opere di urbanizzazione quali sottoservizi, strada e marciapiede su via De Amicis, oltre a parcheggio esterno al fabbricato di uso pubblico da cedere al Comune, a parziale scomputo dello standard edilizio dovuto.

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

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

Permesso di Costruire N. **13/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione edificio residenziale e box di pertinenza, presentata il 23/11/2007 con il n. prot. 21318 di protocollo, rilasciata il 03/04/2008, agibilità del 26/04/2010 con il n. 102/2010 prot. 7358 di protocollo.

Tale pratica edilizia è stata rubricata con il n. 267/2007

DIA N. **58/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di variante in corso d'opera al PdC 267/2007, presentata il 10/03/2010.

Il titolo è riferito solamente a intero fabbricato con esclusione del piano sottotetto

#### **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 Nta

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

#### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

L'immobile risulta **conforme**.

In occasione del sopralluogo sono state riscontrate delle lievi discrepanze nelle misure rispetto a quanto autorizzato con pratica edilizia, tuttavia ricomprese nella tolleranza del 2%

#### **8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:**

L'immobile risulta **conforme**.

#### **8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:**

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DE AMICIS 1A, FRAZIONE CANTALUPO

**CANTINA**

DI CUI AL PUNTO A

**cantina** a CERRO MAGGIORE via De Amicis 1a, frazione Cantalupo, della superficie commerciale di **14,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Locale deposito senza permanenza di persone a servizio della residenza posto al piano seminterrato di un fabbricato di recente costruzione di 4 piani fuori terra dotato di ascensore posto in via De Amicis n. 1 a Cerro Maggiore, frazione Cantalupo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 239 cm. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 940 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 5, consistenza 25 mq, rendita 50,35 Euro, indirizzo catastale: via De Amicis, 1, piano: S2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

Coerenze: da nord in senso orario: sub. 1 (camminamento comune), , sub. 1 su 3 lati (C.T., immondezzaio, pianerottolo comune), sub. 29 (A.U.I.), sub. 1 (camminamento comune).

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

scuola per l'infanzia	ottimo	
scuola elementare	ottimo	
scuola media superiore	al di sotto della media	
biblioteca	buono	
supermercato	nella media	
centro sportivo	buono	
farmacie	al di sotto della media	
municipio	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

autobus distante 300 m	al di sopra della media	
autostrada distante 4 km	nella media	
ferrovia distante 5 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

servizi:

al di sopra della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile si trova entro un edificio condominiale di via De Amicis n.1a a Cerro Maggiore, nella frazione Cantalupo: zona residenziale tranquilla, caratterizzata per lo più da edilizia unifamiliare, non lontana dal centro di Cantalupo dove si trovano negozi e servizi.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in calcestruzzo armato e presenta al piano terreno un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa. E' interamente recintato in muratura su 3 lati e mentre lungo la via De Amicis è presente una cancellata in ferro su cui si aprono il canaletto pedonale e quello carraio del tipo automatizzato. Sono presenti dei parcheggi esterni, stabiliti di uso pubblico dalla convenzione edilizia, a ridosso della cancellata.

L'immobile, posto al piano seminterrato con accesso dal pianerottolo comune, è al rustico ed occupa la porzione d'angolo sud-ovest del fabbricato; è composto da un ampio locale a destinazione magazzino dotato di due finestre con affaccio verso il camminamento pedonale comune, e da un locale da adibirsi a servizio igienico, anch'esso dotato di finestra. I locali, di altezza pari a cm 239, presentano le seguenti superfici nette:

- magazzino mq 22.80
- bagno mq 2.10

Gli ambienti sono al rustico, con le seguenti caratteristiche:

- tamponamenti esterni in muratura intonacata sulle due facce ed esternamente tinteggiata in colore grigio
- divisorio interno in muratura intonacata sulle due facce
- finestre in legno dotate di vetrocamera
- portoncino di ingresso del tipo blindato
- impianto elettrico sottotraccia completo di frutti e placche e citofonico
- predisposizione impianto di riscaldamento privo dei radiatori
- impianto idrico sanitario con esclusione degli elementi sanitari
- presenza a soffitto della linea di scarichi condominiali a vista

Deve essere completato il bagno nella posa dei pavimenti ed eventuali rivestimenti, degli elementi sanitari completi di rubinetteria, e della porta. Vista la sua destinazione a deposito, come ribadito anche dai chiarimenti forniti dall'Ufficio Tecnico comunale, non si ritiene siano necessarie ulteriori finiture per renderlo idoneo al suo utilizzo. Eventuali ulteriori opere che si volessero eseguire, come pavimentazione o tinteggiatura, rientrando nelle attività di edilizia libera, non necessitano di autorizzazione edilizia.

Si segnala invece che, nonostante la predisposizione dell'impianto di riscaldamento, la Legge Regionale n. 24/2006 della Regione Lombardia, precisa che non è possibile riscaldare locali non abitabili. Pertanto, a meno di procedere con un eventuale recupero del seminterrato a scopi abitativi, possibile date le caratteristiche dell'immobile, non potrà essere completato l'impianto di riscaldamento.

L'unità presenta problemi di umidità lungo i muri perimetrali verso il camminamento comune sul lato nord ovest (quello verso nord-est è protetto dal balcone: potrebbe trattarsi di infiltrazioni a causa dell'acqua piovana. Anche lungo il muro verso i locali comuni sono presenti tracce di umidità. Su tali murature è stato rimosso parzialmente l'intonaco ammalorato per consentire alla muratura di asciugarsi. Anche i serramenti, esternamente, hanno subito un degrado ad opera degli agenti atmosferici, e si segnala la presenza di un vetro rotto.

Al momento del sopralluogo nell'unità erano presenti materiali vari.

L'edificio ha forma pressochè rettangolare, realizzato con struttura in cls, tamponamenti in muratura intonacata sulle due facce con interposto isolante, tinteggiato in rosa esternamente e in grigio nella porzione del seminterrato, serramenti in legno con vetrocamera e persiane sempre in legno color noce, tetto in legno con manto di copertura in tegole di laterizio e lattoneria in rame; presenta un camminamento pavimentato in piastrelle grigie e porzioni di fioriere a giardino lungo tre lati, mentre lungo il quarto lato si sviluppa la rampa carraia che conduce al piano interrato adibito ad autorimessa.

Complessivamente il fabbricato si presenta in discrete condizioni: solo lungo il piano seminterrato compaiono lesioni dell'intonaco e dello strato pittorico dovute presumibilmente ad infiltrazioni/umidità. Il parcheggio esterno presenta cordoli divelti, mentre il cancelletto d'ingresso necessita di interventi di manutenzione nella verniciatura: ciò determina un aspetto di trascuratezza generale.

#### 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
deposito	29,00	x	50 %	=	14,50
<b>Totale:</b>	<b>29,00</b>				<b>14,50</b>

#### VALUTAZIONE:

##### DEFINIZIONI:

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

##### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

##### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: monolocale con box e cantina

Indirizzo: via De Amicis - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie: 9

Prezzo: 90.000,00 pari a 1.666,67 Euro/mq

##### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale in ottimo stato con box e cantina

Indirizzo: via Zerbi - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 90

Superfici accessorie: 7

Prezzo: 165.000,00 pari a 1.701,03 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: internet

Descrizione: trilocale del 2008 con box e cantina

Indirizzo: via Calvi - Cantalupo

Superfici principali e secondarie: 115

Superfici accessorie: 10

Prezzo: 226.000,00 pari a 1.808,00 Euro/mq

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.400,00

Valore massimo: 1.850,00

Note: valore al mq per abitazioni civili in ottimo stato di conservazione. Per ai box i valori oscillano tra i 550 e i 900 €/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti i prezzi, 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;
- dotazione relativa agli impianti presente nell'unità immobiliare;
- sulle quotazioni fornite dagli Osservatori Immobiliari;
- sulle indagini di mercato presso le agenzie immobiliari per immobili di caratteristiche simili.

Si assumono i medesimi valori delle unità immobiliari adibite a residenza, applicando una riduzione in percentuale sulla superficie commerciale.

Data la collocazione ed il contesto in cui è inserita l'unità, viste le caratteristiche e lo stato di conservazione dell'immobile e dell'edificio in cui è collocato, visti i valori degli immobili simili in vendita nella zona, considerato che nello stesso edificio è in vendita un immobile al prezzo di circa 1.665 €/mq, visto che, per immobili in migliore stato di conservazione i valori si attestano tra i 1.700 e i 1.800 €/mq, si attribuisce all'immobile un valore di €/mq 1650, in linea con la media dell'OMI dell'Agenzia delle Entrate per la zona.

A tale cifra deve poi essere sottratto il costo necessario a completare le opere e ripristinare la muratura ammalorata, pertanto:

- fornitura e posa pavimenti (€/mq 70 x mq 2,10) = € 147
- fornitura e posa elementi sanitari = € 1.000
- fornitura e posa porta interna = € 350
- ripristino intonaco interno ammalorato, scrostamento intonaco esterno, posa guaina impermeabilizzante, rifacimento intonaco e tinteggiatura = € 400

complessivamente circa € 1.900 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:



Valore superficie principale: 14,50 x 1.650,00 = **23.925,00**

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
opere di completamento e ripristino	-1.900,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 22.025,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 22.025,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

L'Esperto Stimatore applica il metodo sintetico-comparativo, fondato sul confronto tra l'immobile in oggetto ed altri di similari caratteristiche di cui siano noti prezzi, tenendo conto di una serie di elementi.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: internet, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate

## 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	cantina	14,50	0,00	22.025,00	22.025,00
				<b>22.025,00 €</b>	<b>22.025,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 22.025,00**

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

Riduzione del valore del <b>0%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 0,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.025,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€. 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€. 0,00</b>
Riduzione per arrotondamento:	<b>€. 25,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 22.000,00</b>

data 20/10/2023

il tecnico incaricato  
Antonella Lombardo