



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

117/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO - ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. Busto Arsizio Sig. Alessio DE MONTE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 25/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Pierluigi Quadrelli

CF: QDRPLG49P15D869W

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA FEDERICO CONFALONIERI 2

telefono: 00393496614384

email: pierluigiquadrelli@alice.it

PEC: pierluigi.quadrelli@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
117/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a MAGNAGO Via Armando DIAZ 40, della superficie commerciale di **39,56** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Situato in zona semicentrale Unità immobiliare posta all'ingresso del n. 50 di via Armando Diaz, compendio cortilizio residenziale, composto da ingresso/soggiorno/cucina disimpegno notte con camera singola, relativamente alla superficie, servizio bagno con piatto doccia.

Alloggio di modeste dimensioni e caratteristiche morfologiche, pavimentazioni in ceramica commerciale, infissi in buono stato in legno di recente produzione con vetro camera, porte interne in legno, locale bagno in condizioni accettabili, portoncini d'ingresso blindato, impiantistica generale apparentemente a norma anche se mancante di attestazioni di idoneità previsti dalle normative edilizie legali vigenti, purtroppo in un angolo soffitto/pareti della camera sono presenti efflorescenze dovute a una passata infiltrazione di acqua dalla copertura e presenza di umidità dovuto a ponte igrotermico.

Il corpo fabbricato è isolato dal contesto cortilizio, la copertura è piana assolutamente impermeabilizzata ma probabilmente non isolata termicamente .

nel cortile ,comune, si può parcheggiare liberamente il proprio automezzo,i posti auto non sono privati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, scala NO, ha un'altezza interna di 360. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 124 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via DIAZ Armando n. 40 MAGNAGO (MI), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Da nord in senso orario: A.U.I. e cortile comune, a est, INGRESSO CARRAIO COMUNE, a sud, strada comunale via A. DIAZ a ovest A.U.I. mapp. 124 sub. 705

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	39,56 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 34.004,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 34.004,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 34.004,00

Data della valutazione: 25/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

Alla data del sopralluogo, martedì 20 giugno 2024, l'immobile risulta occupato dall'esecutato In presenza del Dott. Marco Fabbris della G.I.V.G. si è effettuato l'accesso al bene in oggetto , eseguitigli opportuni accertamenti visivi dello stato di conservazione, il rilievo planimetrico e quello fotografico.

Da parte del proprietario, Sig. MOEZ MARHOUL, si è ricevuta tutta la collaborazione necessaria.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 21/03/2006 a firma di Notaio Tosi Andrea Gallarate ai nn. rep. 15839/7636 di repertorio, iscritta il 01/04/2006 a Ufficio Provinciale Territorio Milano 2 ai nn. R.G. 49736, R.P. 11237, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 167.000,00.

Importo capitale: € 66716,00.

Durata ipoteca: 25 anni.

La formalità è riferita solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano. " Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/07/2011 ai nn. rep. 13235 di repertorio, trascritta il 14/09/2011 a Ufficio Provinciale Territorio Milano 2 ai nn. R.G. 106926 R.P. 65391, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobile , atto Ufficiale Giudiziario di Milano .

La formalità è riferita solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano. " Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

pignoramento, stipulata il 12/02/2022 ai nn. rep. 966 di repertorio, trascritta il 15/03/2022 a Ufficio Provinciale Territorio Milano 2 ai nn. R.G. 33767 R.P. 22840, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di Pignoramento immobile , atto Uff. Giudice Unep presso Tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano. " Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

pignoramento, stipulata il 06/04/2022 ai nn. REP. 2230 di repertorio, trascritta il 09/05/2022 a Ufficio Provinciale Territorio Milano 2 ai nn. R.G. 63779, R.P. 43103, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento Atto giudiziario dell'UNEP del Tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano. " Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

pignoramento, stipulata il 02/04/2024 ai nn. REP. 1883 di repertorio, trascritta il 30/04/2024 a Ufficio Provinciale Territorio Milano 2 ai nn. R.G. 55749, R.P. 40191, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento Atto giudiziario dell'UNEP del Tribunale di Busto Arsizio.

La formalità è riferita solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano. " Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

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:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
NESSUNA	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 21/03/2006), con atto stipulato il 21/03/2006 a firma di Notaio Tosi Andrea Gallarate ai nn. REP. 15838/7635 di repertorio, trascritto il 28/03/2006 a Uff. Provinciale Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. R.G. 46829 N.P. 23557.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano.
" Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 17/07/2002).

Il titolo è riferito solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano.
" Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 17/07/2002 fino al 21/03/2006), con atto stipulato il 17/07/2002 a firma di Notaio Mario Lainati Gallarate ai nn. rep. 85279 di repertorio, trascritto il 25/07/2002 a Uff. Provinciale Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. R.G. 97385 N.P. 56855.

Il titolo è riferito solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano.
" Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Trattasi di edificio costruito in epoca remota a margine del tipico ingresso cortilizio lombardo. (Ante 1967)

i locali, resi abitabili con con il rispetto delle basilari norme abitative come rapporti aeroilluminanti, servizio bagno,camera letto singola e spazio cucina soggiorno con tutte le utenze primarie, non sono stati modificati nel tempo e ell'archivio comunale non esiste documentazione alcuna relativa a interventi edili morfologici, impiantistici, tipologici.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 27 del 21.06.2010, l'immobile ricade in zona "ambito edificato esistente e di completamento (B2)". Norme tecniche di attuazione ed indici: Piano delle Regole – tav PR2 per le modalità di intervento ed i parametri urbanistici si rimanda all'art. 13 della normativa di piano (PR1). Il titolo è riferito solamente al Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano. " Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30. Certificato di destinazione urbanistica Art. 30 DPR 6.6.2001 n. 380 CERTIFICATO DI DESTINAZIONE URBANISTICA N.PROTOCOLLO 8551 CONSEGNATO IL 13/6/2024 ALLEGATO alla presente relazione CON LA IDENTIFICAZIONE DELLA DISCIPLINA URBANISTICA - EDILIZIA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

LA CLASSE ENERGETICA NON E' STABILITA
come previsto dalla L. 9/2014 del 21/02/2014 no n si prevede l'allego dell'Attestato di Prestazione

Energetica

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: NTC 2008 Norme tecniche per le costruzioni D.M. 14 Gennaio 2008))

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano. " Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: ACCATASTAMENTO FABBRICATI D.L. 78/2010))

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano. " Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: L.R. 12/2005 P.G.T. Piano di Governo Territoriale vigente)

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano. " Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano. " Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Sono state rilevate le seguenti difformità: apparecchi di sicurezza magnetotermica da verificare Controllo e revisione funzionale dell'intero impianto con stacchi magnetotermici sotto tensione e carico potenziale nonché redazione CERTIFICATO IDONEITA' IMPIANTISTICA CERTIFICATO IDONEITA' IMPIANTISTICA previo corretto funzionamento secondo normative vigenti: €1.500,00 (normativa di riferimento: L. 46/90 , NORMA CEI EN 64-08)

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

Costi di regolarizzazione:

- CERTIFICATO IDONEITA' IMPIANTISTICA previo corretto funzionamento secondo normative vigenti.: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 giorno due persone

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano. " Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Redazione Dichiarazione di conformità di corretta installazione e funzionamento della caldaia esistente.Redazione Dichiarazione di c onformità di corretta installazione e funzionamento della caldaia esistente revisione e relativa pulizia bruciatore ,prove di accensione e spegnimento istantaneo, prova tenuta idraulica e fumi (normativa di riferimento: L. 46/90) Stato di fatto: Red)

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

Costi di regolarizzazione:

- Revisione con relativa Rapporto di manutenzione , pulizia bruciatore , prove di accensione e spegnimento istantaneo, prova tenuta idraulica e fumi: : €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 GIORNATA LAVORATIVA PER 2 PERSONE

Questa situazione è riferita solamente a Comune di Magnago (MI) l'immobile è riportato nel catasto di Milano. " Abitazione di tipo economico di cat. A/3 alla via Diaz n. 40 , di vani 2,5 riportato nel NCEU al foglio 14 , Particella 124 Subalterno 706, rendita cat. €174,30

BENI IN MAGNAGO VIA ARMANDO DIAZ 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MAGNAGO Via Armando DIAZ 40, della superficie commerciale di **39,56** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Situato in zona semicentrale Unità immobiliare posta all'ingresso del n. 50 di via Armando Diaz, compendio cortilizio residenziale, composto da ingresso/soggiorno/cucina disimpegno notte con camera singola, relativamente alla superficie, servizio bagno con piatto doccia.

Alloggio di modeste dimensioni e caratteristiche morfologiche, pavimentazioni in ceramica commerciale, infissi in buono stato in legno di recente produzione con vetro camera, porte interne in legno, locale bagno in condizioni accettabili, portoncino d'ingresso blindato, impiantistica generale apparentemente a norma anche se mancante di attestazioni di idoneità previsti dalle normative edilizie legali vigenti, purtroppo in un angolo soffitto/pareti della camera sono presenti efflorescenze dovute a una passata infiltrazione di acqua dalla copertura e presenza di umidità dovuto a ponte igrotermico.

Il corpo fabbricato è isolato dal contesto cortilizio, la copertura è piana assolutamente impermeabilizzata ma probabilmente non isolata termicamente .

nel cortile ,comune, si può parcheggiare liberamente il proprio automezzo,i posti auto non sono privati.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano TERRA, scala NO, ha un'altezza interna

di 360. Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 124 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 2,5 vani, rendita 174,30 Euro, indirizzo catastale: Via DIAZ Armando n. 40 MAGNAGO (MI), piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: Da nord in senso orario: A.U.I. e cortile comune, a est, INGRESSO CARRAIO COMUNE, a sud, strada comunale via A. DIAZ a ovest A.U.I. mapp. 124 sub. 705

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1920.



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona di espansione in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castellanza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: nessuna particolare attrazione, comune del Parco del Ticino..



SERVIZI

- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- supermercato
- verde attrezzato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante 5 KM
- autobus distante 300M
- autostrada distante 3 KM



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

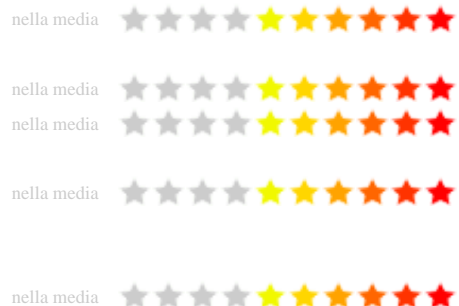


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

LA CLASSE ENERGETICA NON E' STABILITA
 come previsto dalla L. 9/2014 del 21/02/2014 no n si prevede l'allego dell'Attestato di Prestazione Energetica

Delle Componenti Edilizie:

- cancello*: a vista realizzato in profilati di ferro con apertura battente
- infissi esterni*: tapparelle realizzati in pvc
- infissi interni*: a battente realizzati in legno e doppio vetro
- manto di copertura*: realizzato in caldana in cemento manto impermeabilizzante con coibentazione in non verificabile
- pareti esterne*: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in non verificabile , il



rivestimento è realizzato in intonaco a civile per esterni

pavimentazione esterna: realizzata in marciapiede in battuto di cemento

pavimentazione interna: realizzata in ceramica

plafoni: realizzati in laterocemento

portone di ingresso: anta singola a battente realizzato in legno pannellato , gli accessori presenti sono: blindatura

nella media 

nella media 

nella media 

nella media 

Degli Impianti:

elettrico: CAVIDOTTI SUB ORIZZONTALI impianto originario eseguito durante l'edificazione del corpo di fabbrica, quadro elettrico di sicurezza è composto da interruttori magnetotermici adeguati , , la tensione è di 220 V conformità: **NON REPERIBILI**

nella media 

fognatura: a caduta per gravità la reti di smaltimento è realizzata in realizzata in pvc con tubazioni in sub orizzontali con recapito in fognatura comunale conformità: non reperibile

nella media 

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
alloggio ingresso/soggiorno			
cucina,camera letto singola, servizio	39,56	x 100 %	= 39,56
bagno			
Totale:	39,56		39,56

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 21/06/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 325/2017

Descrizione: per la quota di 1/1 di piena proprietà, trattasi di: appartamento ubicato all'interno di una corte e distribuito su due livelli. Al piano terra due locali adibiti a sgombero e ripostiglio più un terzo locale adibito a servizio igienico. Inoltre, sempre a piano terra, due aree ad utilizzo esclusivo. Al piano primo appartamento adibito ad abitazione con terrazzo prospiciente all'interno della corte e al

piano intermedio area coperta destinata a sgombero., 1

Indirizzo: Via Armando Diaz , 50 Magnago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 46.160,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 95.478,38 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 61.440,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 133.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 30/05/2023

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 148/2022

Descrizione: APPARTAMENTO COSTITUITO DA DUE LOCALI PIÙ SERVIZIO, DELLA SUPERFICIE COMMERCIALE DI MQ 35,42 POSTO AL PIANO TERRA ALL'INTERNO DI UNA VECCHIA CORTE, 1

Indirizzo: Via Armando Diaz , 50 Magnago, MI

Superfici accessorie:

Prezzo: 36.000,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 28.399,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 22.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 134.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Superfici accessorie:

Prezzo: 0,00 pari a 0,00 Euro/mq

Valore Ctu: 360.000,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 230.400,00 pari a: 0,00 Euro/mq

Distanza: 269.00 m

Numero Tentativi: 3

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Oltre ai canali di informazione generici e di riferimento quali agenzie immobiliari che contattate rispondono con valutazioni univoche e non sempre attendibili per il valore eccessivo che attribuiscono agli immobili che hanno in mandato di vendita, i valori di riferimento consoni ad una valutazione congrua sono desumibili dalla banca dati dell'Agenzia delle Entrate.

Nella fattispecie l'immobile in oggetto della perizia rientra , nel comune di MAGNAGO in una Fascia urbanizzata B1 e in zona semicentrale

La borsa immobiliare della suddetta agenzia riporta una quotazione , per appartamenti, pari a 950 / 1150.€ /mq

Considerando la tipologia dell'immobile , dimensione globale degli spazi abitativi e non, si ritiene opportuno valutare l'immobile ad una cifra pari a 850 €/mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 39,56 x 900,00 = **35.604,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 35.604,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 35.604,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la determinazione del valore commerciale, o meglio, del più probabile valore di mercato del bene in oggetto, si utilizza il metodo estimativo del raffronto. Tale metodo costituisce la sintesi di una analisi estimativa condotta mediante l'opportuno ricorso alla comparazione dell'edificato ad altri di ideale riferimento, aventi caratteristiche omologhe, in termini di "media", relativamente a ubicazione, stato strutturale, finiture, annessi, stato di conservazione e di possesso, potenzialità urbanistiche, dotazione di impiantistica e, in generale, fruizione, intesa come utenza generalizzata.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di VARESE, ufficio del registro di Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO, ufficio tecnico di Magnago, , agenzie: Domina Servizi Immobiliari, osservatori del mercato immobiliare listino di rilevazione prezzi C.C.I.A.A. di Milano,, ed inoltre: SITI WEB SPECIALIZZATI IN COMPRAVENDITE IMMOBILIARI

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	39,56	0,00	35.604,00	35.604,00
				35.604,00 €	35.604,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il cespite in questione NON PUO' ESSERE DIVISO PER VENDITA PARZIALE O SEPARATA AVENDO UN SOLO INGRESSO DALL'ANDITO CORTILIZIO COMUNE

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 34.004,00**

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:	€. 34.004,00
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:	€. 34.004,00

data 25/07/2024

il tecnico incaricato
Pierluigi Quadrelli