



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

422/2018

PROCEDURA PROMOSSA DA:

Leviticus SPV s.r.l. (già Banco BPM s.p.a.)

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

G.I.V.G. Varese - sede di Busto Arsizio (VA)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2023

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari

CF:RCRSFN68L06D869X

con studio in Gallarate (VA) Via Borgo Antico 1

Telefono: 00390331770938

email: stefano.arcari@fastwebnet.it

PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 422/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **ufficio** a CERRO MAGGIORE Via Dante 58b, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 570 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 1.391,85 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri snc (attuale 58b), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: altra proprietà mappale 747 (prospiciente vasca/piscina), altra proprietà mappale 746, posti auto medesima proprietà esecutata subb. 710 e 712, altra proprietà posto auto al sub. 714, cortile comune sub. 701, altra proprietà sub. 709 (prospiciente vasca), vano scala ed ingresso comune sub. 701, altra proprietà ai mappali 749 e 328.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B **appartamento** a CERRO MAGGIORE Via Dante 58b, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 570 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri snc (attuale 58b), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: affaccio su altra proprietà mapp. 747 (prospiciente vasca/piscina), affaccio su altra proprietà mapp. 746, affaccio su copertura posti auto medesima proprietà esecutata subb. 710 e 712, altro appartamento, medesima proprietà esecutata, identificato con il sub 703, vano scala comune sub. 701, affaccio su altra proprietà ai mappali 749 e 328.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

C **appartamento** a CERRO MAGGIORE Via Dante 58b, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 570 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri snc (attuale 58b), piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: vano scala comune sub. 701, altro appartamento, medesima proprietà eseguita, identificato con il sub 704, affaccio su copertura posto auto medesima proprietà eseguita subb. 712 e affaccio copertura posto auto di altra proprietà al sub 714, affaccio cortile comune al sub 701, affaccio su vasca di altra proprietà al sub 709, infine affaccio su altra proprietà ai mappali 328 e 748.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

D appartamento a CERRO MAGGIORE Via Dante 58b, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 570 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri snc (attuale 58b), piano: secondo, intestato a (***) DATO OSCURATO (***)).

Coerenze: partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: affaccio su altra proprietà mapp. 747 (prospiciente vasca/piscina), affaccio su altra proprietà mapp. 746, affaccio su copertura posti auto medesima proprietà eseguita subb. 710 e 712, altro appartamento, medesima proprietà eseguita, identificato con il sub 705, vano scala comune sub. 701, affaccio su altra proprietà ai mappali 749 e 328.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

E appartamento a CERRO MAGGIORE Via Dante 58b, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 570 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri snc (attuale 58b), piano: secondo, intestato a (***) DATO OSCURATO (***)).

Coerenze: partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: vano scala comune sub. 701, altro appartamento, medesima proprietà eseguita, identificato con il sub 706, affaccio su copertura posto auto medesima proprietà eseguita subb. 712 e affaccio copertura posto auto di altra proprietà al sub 714, affaccio cortile comune al sub 701, affaccio su vasca di altra proprietà al sub 709, infine affaccio su altra proprietà ai mappali 328 e 748.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

F posti auto coperti a CERRO MAGGIORE Via Dante 58b, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO (***)). Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste al piano terra, hanno un'altezza interna di 2,00m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 570 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri snc (attuale 58b), piano: terra, intestato a (***) DATO OSCURATO (***)).

OSCURATO ***.

- foglio 10 particella 570 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***.
- foglio 10 particella 570 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***.
- foglio 10 particella 570 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***.
- foglio 10 particella 570 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze in unico corpo dei 5 posti auto: partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: vasca/piscina di altra proprietà al sub 747, altra proprietà al sub 746, mappali a confine di altra proprietà identificati con i numeri 638, 639 e 641, cortile comune sub. 701, posto auto di altra proprietà al sub 714, altra unità immobiliare (ufficio) di medesima proprietà esecutata, identificato con il sub 716.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	502,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	00,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.529.740,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€.529.740,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	€.529.000,00
Data della valutazione:	26/07/23

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo le varie unità immobiliari sono risultate libere.

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 28/04/2004 a firma di notaio dott. Fugazzola Mario di Legnano (MI) ai nn. 162553 di repertorio, iscritta il 03/05/2004 a Milano 2 ai nn. 59838/13906, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 1.800.000€.

Importo capitale: 600.000€.

1. Annotazione n. 34433 del 02/11/2007 (RIDUZIONE DI SOMMA)
2. Annotazione n. 34434 del 02/11/2007 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA)
3. Annotazione n. 34435 del 02/11/2007 (RESTRIZIONE DI BENI).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento del 13/08/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 5871 di repertorio, trascritto il 17/08/2018 a Milano 2 ai nn. 111866/73474, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobiliare

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna*

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

Atto giudiziario del 01/06/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 6456 di repertorio, trascritto il 02/08/2017 a Milano 2 ai nn. 99423/63929, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di accertamento simulazione atti.

Atto giudiziario del 11/04/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 685 di repertorio, trascritta il 08/08/2022 a Milano 2 ai nn. 122394/82861, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di accertamento simulazione atti.

Da sviluppo nota, sezione D - ulteriori informazioni: *"si presenta la suddetta nota ad integrazione di quanto già trascritto in data 02 dicembre 2021 ai n.ri 171824/117206 relativamente ai beni oggetto di trasferimento derivante a sentenza di accertamento di simulazione relativa per interposizione fittizia che accerta la compravendita stipulata con atto notaio Carlo Ferè in data 30 aprile 2009 rep. 38431/6598, registrato a Legnano il 14 maggio 2009 al n. 2026 e trascritto a Milano2 in data 15 maggio 2009 ai n.ri 58490/35584, tra la società *** DATO OSCURATO *** con sede in Milano e *** DATO OSCURATO *** , è stata in realtà stipulata con il compratore *** DATO OSCURATO *** ."*

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:

Si rende noto che sui beni oggetto di pignoramento sussistono delle criticità, oltre alle difformità edilizie, urbanistiche e catastali illustrate nel successivo paragrafo dedicato, nello specifico:

CAUSA CIVILE 517/2021 - TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO (VA)

Nel fascicolo telematico della procedura è presente relazione peritale redatta da consulente tecnico d'ufficio (C.T.U.), in cui a seguito di causa promossa dalla proprietà del fondo limitrofo (mappale 748, 749 e 328), si è richiesto l'accertamento di una "invasione" della costruzione, in parte di proprietà dell'esecutato, a scapito della promotrice la causa, con richiesta nel quesito peritale di eventuale quantificazione del valore della porzione occupata in funzione del presupposto della "*accessione invertita*".

Lo scrivente non entra nel merito delle conclusioni a cui è giunto il collega CTU nella quantificazione del valore della porzione occupata, in quanto non si ha certezza dell'esito dell'iter procedimentale della causa civile, ovvero se la medesima sia ancora pendente.

Di fatto parrebbe emergere, a seguito dell'esamina dello stato dei luoghi da parte dello scrivente, dalla consultazione degli atti di provenienza, dall'esamina delle pratiche edilizie e degli elaborati grafici catastali, oltreché dalla lettura dell'elaborato peritale del collega CTU, che una porzione di edificio strettamente correlata al fabbricato, ricadrebbe su altra proprietà (quella di parte attrice) ed è ad oggi, individuata catastalmente con le particelle 748 e 749 e 328.

Nel dettaglio parte del vano scala comune, parte dei camminamenti esterni di accesso pedonale alla palazzina e del relativo camminamento di accesso dalla via Dante, nonché la proiezione/aggetto dei quattro balconi degli appartamenti individuati con il corpo "B" e "C" della presente relazione, sono stati edificati su mappali di altra proprietà confinante, di cui il Presidente della Terza Sezione Civile del Tribunale di Busto Arsizio, dott. Paganini Francesco, ha richiesto al collega CTU, in sede di quesito peritale, una quantificazione del valore una volta accertata l'accessione invertita.

ORDINANZA N° 79 DEL 02/08/2019 COMUNE DI CERRO MAGGIORE (MI) : DICHIARAZIONE DI INAGIBILITA' E ORDINANZA DI MESSA IN SICUREZZA DELL'IMMOBILE IN CUI SONO INCLUSI GLI IMMOBILI OGGETTO DI PIGNORAMENTO

L'immobile è stato **dichiarato inagibile** da parte del dirigente segretario generale Area Tecnica, dott. Panariello Michele in data 02/08/2019, a seguito di sopralluogo congiunto con personale dell'Ufficio Tecnico di Cerro

Maggiore, i VV. FF di Legnano e la proprietà (***) DATO OSCURATO ***), su segnalazione di una inquilina dell'edificio nel merito del deterioramento di alcuni pilastri di sostegno della palazzina immersi in una vasca ricolma d'acqua posta in parte nel piano interrato dell'immobile, così come asserito nella perizia tecnica redatta dall'ing. Grondona Emanuele ed allegata al fascicolo telematico della presente procedura esecutiva.

Di seguito si riportano stralci dell'ordinanza peraltro depositata nella sua completezza come allegato alla presente:

*"...Premesso che: nella mattinata del 30/07/2019, è pervenuta richiesta d'intervento da parte del Caposquadra della APS di Legnano Rosato Antonio finalizzata alla verifica delle condizioni di staticità dell'immobile sito in via Dante 58/B: nella mattinata stessa è stato eseguito tempestivamente un sopralluogo da parte degli addetti dell'Ufficio Tecnico durante il quale il *** DATO OSCURATO ***, dichiaratosi proprietario, mostrava, da prima ai VV.FF. ed in seguito ai tecnici comunali, perizia tecnica redatta dall'Ing. Grondona Emanuele, nella quale viene evidenziato il deterioramento dei pilastri di sostegno della palazzina con conseguente riduzione della resistenza strutturale degli elementi danneggiati. (...).*

*Ritenuto che per le ragioni sopra esposte, **sulla base delle affermazioni contenute nella succitata perizia tecnica**, sia necessario provvedere alla messa in sicurezza del fabbricato e delle aree circostanti ed in via cautelativa alla completa chiusura, a mezzo di recinzione amovibile del fabbricato strutturalmente danneggiato diffidando gli occupanti ad accedervi; (...)*

*Con riferimento alla perizia tecnica a firma dell'ing. Grondona Emanuele, iscritto all'Albo dell'Ordine degli Ingegneri della Provincia di Milano al n. 15470, acquisita agli atti al prot. 18235 del 01/08/2019. Ai sensi dell'art. 3.4.29 del R.L.I. In via cautelativa **DICHIARA INAGIBILE** l'immobile sito in via Dante 58/B identificato nelle mappe catastali del Comune di Cerro Maggiore al fg. 10 particella 570..."*

Alla proprietà si ordinava

1. l'immediata messa in sicurezza del fabbricato e
2. a provvedere alla manutenzione straordinaria delle strutture danneggiate dell'immobile come previsto dal R.L.I. e dal R.E previa presentazione di SCIA edilizia,

comunicando, di eseguire nel più breve tempo possibile, e comunque non oltre i 30 giorni dalla notifica dell'ordinanza, quanto previsto al punto 1 al fine di evitare danni a cose e persone ed inoltre durante le opere di messa in sicurezza nessuna opera edilizia poteva essere eseguita senza preventiva acquisizione del titolo edilizio relativo.

L'inottemperanza all'ordinanza è punita con sanzione amministrativa di € 1.000,00 (reiterabili) ai sensi dell'art. 93 del R.E. per mancato rispetto degli artt. da 46-60 medesimo regolamento.

Alla data dei tre sopralluoghi effettuati dallo scrivente, il primo su incarico del G.E. dott.ssa Maria Elena Ballarini, avvenuto in data 02/03/2023 ed i successivi due come esperto estimatore nella presente procedura esecutiva per eseguire i rilievi di rito (26/06/2023 e 19/07/2023), sempre su incarico della medesima G.E. non è

stato possibile accertare se sono state eseguite le opere di manutenzione straordinaria alle strutture danneggiate in quanto i pilastri sono immersi in acqua torbida ed è impossibile appurare le condizioni attuali, **tenuto conto che sono passati quasi 4 anni dall'ordinanza emessa.**

Lo scrivente ha comunque richiesto via PEC, in data 30/03/23, all'area tecnica del Comune di Cerro Maggiore se sono state presentate pratiche edilizie ("*...preventiva acquisizione del titolo edilizio relativo...*") relative all'immobile oggetto dell'ordinanza, ma (si cita): "*...si comunica che a seguito delle verifiche condotte d'ufficio non sono emerse istanze o titoli edilizi relativi alla manutenzione dell'immobile sopra richiamato...*".

Pertanto alla data di stesura dell'elaborato peritale (26/07/2023) nulla si può dichiarare sulle attuali condizioni dei pilastri, tenuto conto che alla data dell'ultimo sopralluogo (17/07/2023), non si sono ancora palesati fenomeni fessurativi (crepe e distacchi) sulle strutture portanti sovrastanti il piano interrato ove presente la vasca ed i pilastri.

A seguire, per meglio illustrare la situazione peculiare in cui si trova l'edificio in cui sono inserite le unità immobiliari oggetto dell'esecuzione immobiliare, si procede a riportare, per sommi capi (per completezza si rimanda alla lettura degli allegati in atti del fascicolo telematico) quando dichiarato in sede di:

- perizia tecnica ing. Grondona Emanuele datata 26/07/2019 (è stato riportato l'anno 2018, si presume refuso);
- relazione stato dei luoghi dello scrivente su incarico del G.E. datata 05/04/2023.

Dalla perizia ing. Grondona - luglio 2019:

L'edificio è composto da due piani fuori terra più un piano sottotetto adibito a mansarda con la relativa copertura. La struttura è quella classica delle costruzioni recenti e cioè a travi e pilastri in conglomerato cementizio armato, i solai sono in latero cemento a travetti prefabbricati tipo "Bausta" e le murature presenti sono semplici tamponamenti in mattone forato a spessori vari. La particolarità di questa costruzione è che i pilastri sono immersi, alla loro base, in una vasca riempita di acqua per consentire l'allevamento di specie ittiche. In definitiva, il piano interrato, è un'enorme vasca riempita d'acqua per almeno due metri di altezza e questa bagna tutte le strutture verticali.

Periodicamente la vasca viene parzialmente svuotata per consentire le operazioni di pulizia e di assistenza alla fauna ittica ed è proprio durante una di queste manutenzioni che gli addetti si sono accorti della situazione degradata di diversi pilastri e hanno avvisato immediatamente la proprietà.

Svuotando la vasca si sono accorti che alcuni pilastri erano danneggiati in zone che normalmente sono immerse; purtroppo, nonostante le operazioni di svuotamento parziale avvengano diverse volte all'anno,

l'ispezione della vasca per le operazioni di pulizia più accurata, avviene ogni dodici mesi circa e quindi non abbiamo un riferimento temporale sicuro circa l'insorgenza del fenomeno degenerativo, che verrà descritto nel presente documento. quello che possiamo dedurre è che i problemi si siano manifestati quest'anno nella loro globalità ma che, molto probabilmente, hanno avuto un'involuzione progressiva cominciata molto prima senza che nessuno se ne fosse accorto, vista la posizione "nascosta" delle strutture.

I pilastri che hanno manifestato anomalie e che sono trattati in questa perizia sono sei (...).

I pilastri sono posizionati, ovviamente, all'interno dell'edificio e quindi sono piuttosto nascosti all'osservatore che transita all'ingresso; si può notare che i danni riguardano in particolare i pilastri più interni e una trave di bordo (...) dove vi sono evidenti rigonfiamenti di intonaco che sembra quasi esplodere. (...)

il problema ricorrente è la scopertura delle armature dei pilastri che è avvenuta in posizioni diversa e con diversa intensità, in alcuni casi c'è stata un'esplosione dal calcestruzzo, in altri il fenomeno di degrado sembra più contenuto.

I pilastri interessati al degrado del calcestruzzo sono complessivamente sei e per la quasi totalità dei casi le parti danneggiate sono sott'acqua e i problemi vengono individuati negli spigoli.

Ci sono un paio di pilastri che presentano una scopertura dei ferri anche in zona "asciutta".

A parte il piano interrato (vasca) e una trave di bordo al piano terra il resto dell'edificio non sembra aver subito lesioni preoccupanti e si presenta in uno stato di conservazione piuttosto buono (...).

Da quanto rilevato in loco il giorno del sopralluogo non si direbbe che siano stati realizzati particolari accorgimenti di protezione, non abbiamo visto guaine impermeabilizzanti a salvaguardia dei pilastri, il calcestruzzo sembra quello classico utilizzato nelle costruzioni di superficie, i copriferri sono piuttosto esigui.

Tutto ciò fa pensare che nessuno si sia preoccupato di realizzare il primo tratto dei pilastri con particolare attenzione all'aggressione dell'acqua e quindi queste strutture si sono trovate a dover sopportare un carico idrico aggressivo senza avere alcuna difesa specifica.

Il risultato è che l'erosione dell'acqua combinata all'insorgere della ruggine e all'azione delle temperature stagionali ha scardinato lo strato di calcestruzzo staccandone diverse porzioni con dimensioni dei danni piuttosto varie.

Lo scrivente ritiene più plausibile che la responsabilità delle rotture dei pilastri sia da attribuire alla presenza dell'acqua senza adeguate contromisure più che all'induzione di carichi meccanici non conformi alla progettazione delle strutture.

I pilastri, infatti, non presentano la rigonfiature tipiche dei fenomeni di schiacciamento ma hanno tutte le rotture confinate nel perimetro esterno a copertura delle gabbie di armature. (...).

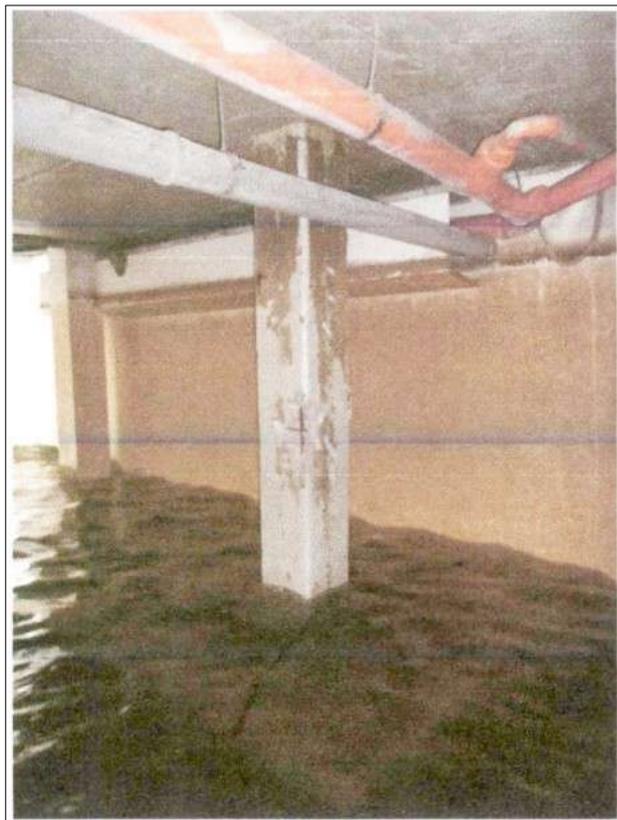
L'ing. Grandona consiglia per le riparazioni di utilizzare prodotti della Mapei con idoneo "ciclo di recupero" ed infine utilizzare idonei prodotti impermeabilizzanti che ricoprano i pilastri sommersi costantemente dall'acqua.

Infine nelle conclusioni lo stesso tecnico ritiene che: "*...la struttura per il momento sembra sopportare queste*

menomazioni ma noi non abbiamo certezza se questo stato di apparente equilibrio sia stabile o se possa involvere in peggio e quindi lo scrivente consiglia di ridurre al massimo i carichi a cui l'edificio è sottoposto a partire da quelli accidentali

(...)

il resto dell'edificio non sembra aver subito danni visibili, ma riguardando la quasi totalità dei pilastri lo scrivente non ritiene sicuro rischiare ed invita la proprietà a procedere immediatamente ai lavori di riparazione e alla tutela degli inquilini".



Fotografie estrapolate dalla relazione tecnica dell'ing. Grandona in cui emergono i danni causati dall'azione dell'acqua sui copriferri dei pilastri e sui ferri di armatura



Da relazione stato dei luoghi dello scrivente - marzo/aprile 2023:

Quesito posto dal G.E.: "...previo sopralluogo congiunto con il Custode, verifichi la sussistenza di un imminente pericolo per l'incolumità pubblica derivante dallo stato dei beni oggetto della presente procedura esecutiva e le eventuali opere da realizzare..."

(...)

Dalla presa visione dei luoghi (...) emerge che ci sono due vasche riempite di acqua stagnante, la prima si trova sul fronte della palazzina prospiciente la via Dante, l'altra è posta sul retro.

Nella prima si ravvisa la presenza di pesci (carpe?), mentre nella seconda non sembra esserci presenza di fauna ittica, il condizionale è d'obbligo in quanto l'acqua è molto torbida al punto tale che non si vede il fondo delle vasche. La vasca su via Dante prosegue in parte anche sotto il fabbricato.

Il tutto sembra in stato di abbandono, tenuto conto delle condizioni delle due vasche e dal fatto che l'immobile non sembra essere più occupato.

Per quanto riguarda "la sussistenza di un imminente pericolo per l'incolumità pubblica derivante dallo stato dei beni", occorre che le vasche siano svuotate al fine di verificare quanto asserito nella perizia tecnica dell'ing. Michele Grondona, senza tale verifica non è possibile emettere nessun giudizio nel merito.

Dalla semplice analisi visiva la porzione dei pilastri che emergono dall'acqua non presentano distacchi dei "copriferrì" (quantità di calcestruzzo che ricopre i ferri delle armature, vedere foto esplicative), ma occorre comunque una verifica più approfondita proprio di quella parte dei pilastri ed in genere di quelle strutture portanti che sono invece immerse nell'acqua.

Si consiglia proprio sulla base della dichiarazione di inagibilità e ordinanza di messa in sicurezza dell'immobile emessa dal comune di Cerro Maggiore in data 02/08/2019 e così riportata negli atti del fascicolo telematico, un immediato intervento tenendo conto che il documento rilasciato dall'ente è di quasi quattro anni fa.

(...)

Occorre quindi, secondo il parere dello scrivente:

svuotare nel più breve tempo possibile le vasche, tenuto conto che è passato molto tempo dalla relazione dell'ing. Grondona, dall'uscita dei tecnici dell'Ufficio di Cerro Maggiore e dei Vigili del Fuoco, pertanto è possibile che il fenomeno di degrado sia peggiorato nelle porzioni dei pilastri immersi nell'acqua torbida di cui non si vedono le attuali condizioni.

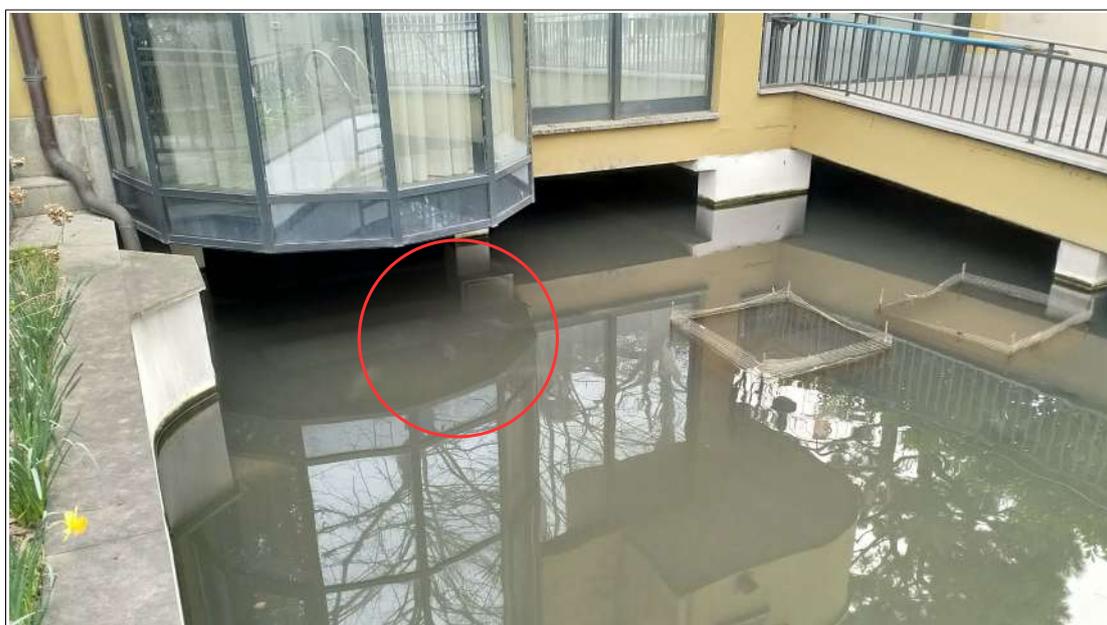
A svuotamento avvenuto, verificare le condizioni dei pilastri e predisporre una relazione tecnica aggiornata, asseverata da parte di un tecnico "strutturista", anche sulla base del reperimento dei calcoli strutturali e di tutti quei documenti allegati alla "pratica dei cementi armati" (disegni, collaudo, schede tecniche, ecc...) della palazzina depositata presso l'Ufficio Tecnico di Cerro Maggiore, al fine di attestare lo stato dei luoghi ("...verifichi la sussistenza di un imminente pericolo per l'incolumità pubblica...") e di illustrare, nonché di quantificare "le eventuali opere da realizzare" così come richiesto dal quesito dell'ordinanza.

Come ultimo punto, anche se non specificatamente richiesto dall'ordinanza, è doveroso sottolineare, avvalorando quanto già relazionato dall'ing. Grondona, che occorre procedere immediatamente ai lavori di riparazione, se non ancora eseguiti da parte della proprietà.

Si tenga conto che la proprietà, secondo l'ordinanza comunale, doveva provvedere alla manutenzione straordinaria delle strutture danneggiate, previa presentazione di pratica edilizia (SCIA), nel più breve tempo possibile e comunque entro e non oltre i 30 giorni dalla notifica (ordinanza del 02/08/2019) (...).



Stralcio ricavato dalla planimetria catastale in atti con evidenziate le due vasche: quella di sinistra verso via Dante con presenza di fauna ittica, la seconda, sulla destra posta sul retro del fabbricato



La vasca posta fronte via Dante. Si possono intravedere le carpe (?) al suo interno (cerchio rosso). Si può inoltre osservare che la vasca “prosegue” anche sotto il fabbricato per una certa lunghezza



I “copriferrì” (riquadri rossi) non sembrano soggetti a fenomeni di degrado, ma occorre che la vasca sia svuotata per verificare la parte ora immersa e non visibile causa acqua sporca e torbida.



La vasca posta sul retro: anche in questo caso i “copriferrì” non sembrano essere danneggiati, ma occorre sempre effettuare lo svuotamento della vasca per verificare la parte immersa.

Le opere da realizzare indicate come “voci di capitolato”, così come richiesto dal quesito del G.E. sono sotto riportate.

OPERE DI BONIFICA DI PORZIONE DI PILASTRI IN CEMENTO ARMATO IMMERSE IN ACQUA CON CONTATTO COSTANTE.

Sviluppo delle superfici da trattare: n° 13 pilastri di circa cm 35 x 35 con altezza di circa 275 cm. Applicando una maggiorazione di circa il 20% per differenza operativa e perché non si conosce il reale sviluppo dei pilastri immersi nell'acqua (come accertato da alcune foto), risulta una superficie totale di circa 60,00 mq.

1. Rimozione del calcestruzzo ammalorato dei pilastri e sabbiatura delle armature metalliche.
Asportazione del calcestruzzo ammalorato dalle zone fortemente degradate con mezzi meccanici e/o mediante idroscarifica ad alta pressione fino a raggiungere lo strato sano e, comunque non carbonatato; spazzolatura manuale fino al grado S12 e sabbiatura delle armature metalliche affioranti in punti localizzati, fino al grado Sa 2,5 (secondo la norma iso 8501-1), lavaggio delle superfici: Sono comprese le eventuali prove chimiche per l'accertamento della profondità di carbonatazione, l'accatastamento, il carico e trasporto alle discariche, le opere provvisorie. Esclusi gli oneri di smaltimento. Comprendere i tributi e gli oneri di discarica per le parti asportate.
2. Trattamento dei ferri di armatura dei pilastri con prodotto tipo SIKA MonoTop 111 Anticorrosione ripristino del calcestruzzo con prodotto tipo SIKA Dur 31+.
 - 1) A trattamento di pulizia dei ferri avvenuto, usare il prodotto tipo SIKA MonoTop 111 applicando due mani di circa 1 mm di boiaccia cementizia polimero-modificata monocomponente, contenente fumi di silice, usata come protezione anticorrosiva per le armature e ponte adesivo.
 - 2) Quindi usare il prodotto tipo SIKA Dur 31+ applicando questo adesivo epossidico strutturale bicomponente, a basso Voc, Tixotropico, che tollera l'umidità per il ripristino strutturale del calcestruzzo con resistenza a compressione in classe R4, utilizzato per intervento strutturale, come nel caso in esame, applicando due strati di circa 20 mm.
3. Utilizzazione di una malta cementizia per impermeabilizzazione a vista della piscina di un prodotto tipo SIKATop Seal-107 Bianco.
Malta cementizia bicomponente a basso modulo elastico, a base di cemento bianco modificato con speciali polimeri sintetici e mica o silice, contenente particelle fini di aggregato ed additivi specifici, rinforzabile tramite rete in fibra di vetro alcali resistente. Per l'impermeabilizzazione e la protezione del calcestruzzo l'applicazione ideale richiede uno spessore totale di almeno 4 mm. Lo spessore massimo raccomandato per ogni strato è di circa 2 mm.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Sentenza Tribunale di Busto Arsizio (VA) - vedere formalità e gravami (dal 11/04/2018), con atto stipulato il 11/04/2018 a firma di Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 685 di repertorio, trascritto il 08/08/2022 a Milano 2 ai nn. 122394/82861.

Formalità di riferimento: Trascrizione n. 117206 del 2021

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 (fino al 16/04/2004)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di scrittura privata con sottoscrizione in autentica (dal 16/04/2004 fino al 30/04/2009), con atto stipulato il 16/04/2004 a firma di notaio dott. Fugazzola Mario di Legnano (MI), ai nn. 162413/17964 di repertorio, trascritto il 26/07/2023 a Milano 2 ai nn. 53033/26583

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/04/2009 fino al 11/04/2018), con atto stipulato il 30/04/2009 a firma di notaio dott. Ferè Carlo di Legnano (MI) ai nn. 38431/6598 di repertorio, trascritto il 15/05/2009 a Milano 2 ai nn. 58490/35584.

1. Annotazione n. 19018 del 10/12/2012 (AVVENUTA TRASCRIZIONE DI DOMANDA GIUDIZIALE)
2. Annotazione n. 1921 del 04/02/2013 (INEFFICACIA TOTALE)

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Permesso di Costruire N. **40/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione di palazzina residenziale - terziaria, presentata il 25/09/2003 con il n. 16174 di protocollo, rilasciata il 29/03/2004 con il n. 10378 del 01/06/2004 di protocollo

Denuncia di Inizio Attività (D.I.A.) N. **109/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Varianti interne alla palazzina di cui al P. di C. 40/2004, aumento di superficie dell'ufficio esistente a discapito della residenza, presentata il 21/05/2007, rilasciata il 22/05/2007 con il n. 9625 di protocollo, agibilità del 06/10/2011 con il n. 17247 del 07/10/2011 di protocollo.

L'agibilità è da intendersi: "attestazione sostitutiva di agibilità" ai sensi dell'art. 25 comma 3 del DPR 380/2001

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Variante parziale al P.G.T. - febbraio 2014

L'area in cui è stata edificata la palazzina è all'interno di "Area B2 – Residenziale esistente e di completamento".

Dall'art. 40 N.T.A.:

1. Sono le parti del territorio totalmente o parzialmente edificate, diverse dalle zone A, a prevalente destinazione residenziale e funzioni compatibili.
 2. Negli edifici esistenti compresi nelle zone B sono consentite le attività in atto al momento dell'adozione del PGT, anche se non riconoscibili fra le funzioni ammesse dalle presenti norme, a condizione che si dimostrino compatibili con la funzione residenziale, secondo quanto indicato dalle norme del Regolamento d'Igiene e dalle disposizioni in materia di tutela ambientale e comunque nel rispetto delle prescrizioni in materia di parcheggi.
 3. Per tutte le attività non riconoscibili di cui al precedente comma sono consentiti gli interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria purché:
 - a) interessino edifici di proprietà o in uso del richiedente alla data di adozione del PGT e riguardino interventi relativi all'attività in essere alla medesima data;
 - b) non pregiudichino le previsioni urbanistiche più generali riferite al comparto nel quale l'intervento richiesto è inserito;
 - c) sia dimostrata la necessità dell'intervento in funzione del proseguimento e miglioramento dell'attività, in relazione alla necessità di adeguamenti tecnologici ed organizzativi e ad interventi di tutela ambientale.
 4. L'ammissibilità delle funzioni compatibili è subordinata al rispetto delle norme del Regolamento d'Igiene ed alle prescrizioni in materia di parcheggi.
 5. Nei lotti occupati da edifici produttivi - qualora risultino dismessi o si proceda al trasferimento delle attività insediate nei nuclei previsti nella zona DP di cui ART. 42 – o nel caso di edifici dismessi destinati ad altre funzioni di tipo ricreativo o di servizio, pubbliche o di interesse pubblico, se localizzati in comparti a prevalenza residenziale, è possibile la trasformazione d'uso dell'edificato esistente con permesso di costruire, anche con la modalità della demolizione con ricostruzione, con funzione principale residenziale e relative attività complementari. Il volume massimo realizzabile è determinato dall'indice della zona residenziale in cui il lotto è collocato, così come gli altri parametri edilizi, che dovranno fare riferimento a quelli della zona di appartenenza.
 6. Gli interventi nelle zone B si attuano con intervento diretto nelle forme e nei modi previsti dalla normativa in vigore (Permesso di Costruire, SCIA, Manutenzione Straordinaria ecc..) o con Piano attuativo nei casi di recupero di aree industriali dismesse con relativa trasformazione d'uso, secondo quanto specificato al comma 5.
 7. In tutte le zone B sono ammessi esercizi commerciali di vicinato fino a un massimo di 250 mq di superficie di vendita.
 8. Ogni altra disposizione in materia di insediamenti commerciali è disciplinata all'ART. 52 delle presenti norme.
 9. La zona B è suddivisa in Bzr, B1 e B2 sulla base delle specifiche finalità di seguito individuate e dei relativi parametri urbanistici.
- (...)
- L'area B2 conferma le caratteristiche dell'impianto urbano consolidato di fascia, prevalentemente residenziale, con tipologia uniforme di edifici isolati e giardini.

Le finalità sono:

- tutelare la destinazione residenziale mediante adeguamento della rete stradale;

- accrescere gli spazi pubblici per il verde e la sosta.

I Parametri urbanistici ed edilizi sono definiti come segue:

Ief: 0,9 mc./mq

Rc: 50%

H: Max 10,50 mt

Dc: in aderenza o 5,00

De: in aderenza o 10,00

Ds: 5,00

15. Gli ambiti residenziali B2 perimetrati nelle tavole di Azzonamento sono approvati con permesso di costruire convenzionato, di cui all'ART. 13 delle presenti norme, e sono sottoposti alle seguenti disposizioni:

- Per gli ambiti con superficie territoriale inferiore o uguale a 5.000 mq, l'approvazione dell'intervento è subordinata alla cessione di una quota di aree a standard pari a 18 mq/ab.

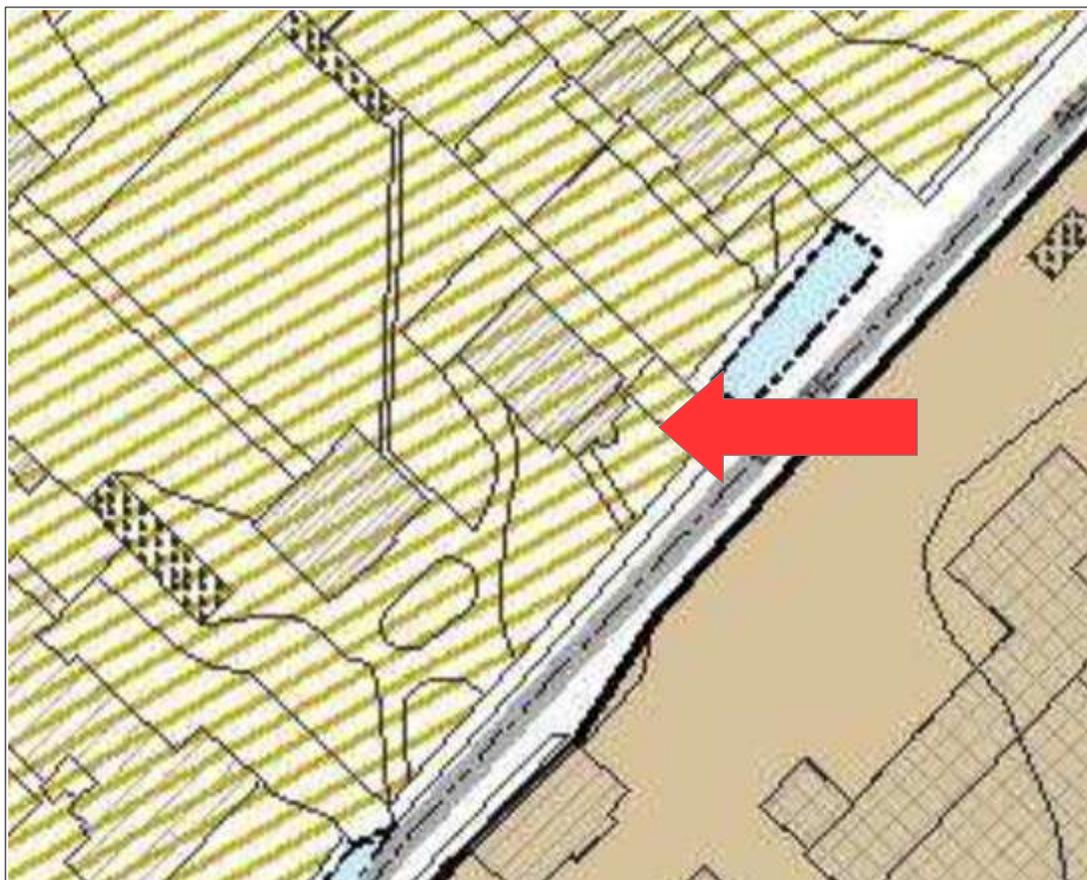
Tali superfici possono essere individuate anche fuori dell'area interessata dall'ambito stesso, purché siano comprese fra le aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi e non sottoposte al meccanismo delle perequazione, ovvero siano prive di diritti volumetrici.

- Per gli ambiti con superficie territoriale compresa fra 5.000 e 6.000 mq, l'approvazione degli interventi è subordinata alla cessione di una quota di aree a standard pari a 26 mq/ab.

Tali superfici possono essere individuate anche fuori dell'area interessata dall'ambito stesso, purché siano comprese fra le aree destinate a servizi dal Piano dei Servizi e non sottoposte al meccanismo delle perequazione, ovvero siano prive di diritti volumetrici.

16. Gli ambiti residenziali B2 perimetrati e contrassegnati con un asterisco nelle tavole di Azzonamento sono approvati con permesso di costruire semplice, con vincolo di realizzazione di una quota pari al 20% di verde privato da individuare in sede di titolo abilitativi.

17. Nei casi in cui sia stato raggiunto o superato l'indice di edificabilità fondiaria (Ief) della zona, il volume degli edifici mono e bifamiliari esistenti alla data di approvazione definitiva del PGT potrà essere ampliato - una sola volta - sino ad un massimo di 150 mc., nel rispetto degli altri parametri di utilizzazione. Dal previsto incremento volumetrico vanno detratti gli ampliamenti volumetrici sanati ai sensi della LN 47/85 e dall'art. 39 della LN 724/94, nonché quelli che hanno usufruito di analoga possibilità a norma del precedente PRG.



Stralcio tavola P.G.T. N° C.3.3, piano delle regole, azzonamento

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

DIFFORMITÀ E CRITICITÀ SUL BENE IMMOBILE, PROCEDURE, PRATICHE EDILIZIE/CATASTALI E COSTI PER LA MESSA IN RIPRISTINO E LA SANABILITÀ

Si segnalano difformità nella distribuzione interna dei locali delle varie unità immobiliari oggetto della presente procedura esecutiva (si rimanda agli elaborati grafici allegati alla presente), in particolare:

UFFICIO P.T. sub 716

1. Il locale ripostiglio affiancato alla sala riunioni posta a nord-est non è stato realizzato: manca la parete di divisione tra i due locali;
2. diversa distribuzione dei tavolati che supera le tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis DPR 380/2001 e s.m.i.;

3. si sono creati due fori semicircolari nella soletta tra il piano interrato ed il piano terra nella sala riunioni (nord-est) e l'ufficio (sud-ovest) coperti con lastre in vetro antisfondamento al fine di creare delle "vedute" sulle vasche d'acqua sottostanti;
4. le vetrate che formano i "bow window" nei locali sopra menzionati hanno una disposizione differente rispetto alla figura semicircolare di progetto e delimitano una superficie lorda a pavimento maggiore (circa 0,50mq per bovindo);
5. il muro che delimita il vano scala comune con l'ufficio, sul lato antistante l'ascensore, è stato realizzato "più spostato" verso l'ascensore, creando uno spazio minore di accesso all'ascensore medesimo: 1,34m contro 1,50m dichiarati nella pratica edilizia, ciò preclude i requisiti minimi previsti dal D.M. 236/87, art. 8.1.12, dove la piattaforma minima di distribuzione anteriormente alla porta della cabina deve essere da 1,50m x 1,50m.

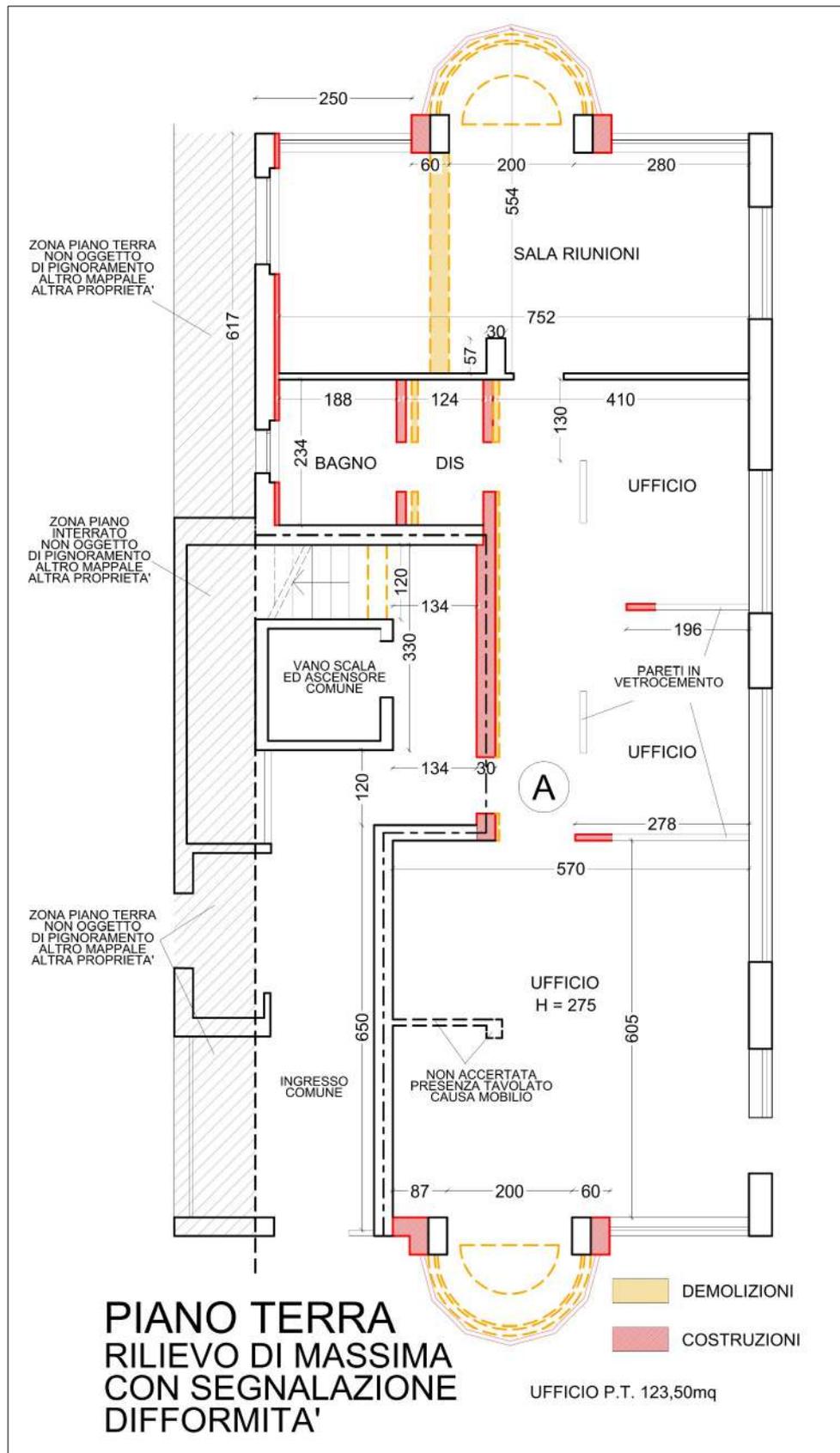
APPARTAMENTI 1° P. e 2° P. sub 703, 704, 705 e 706.

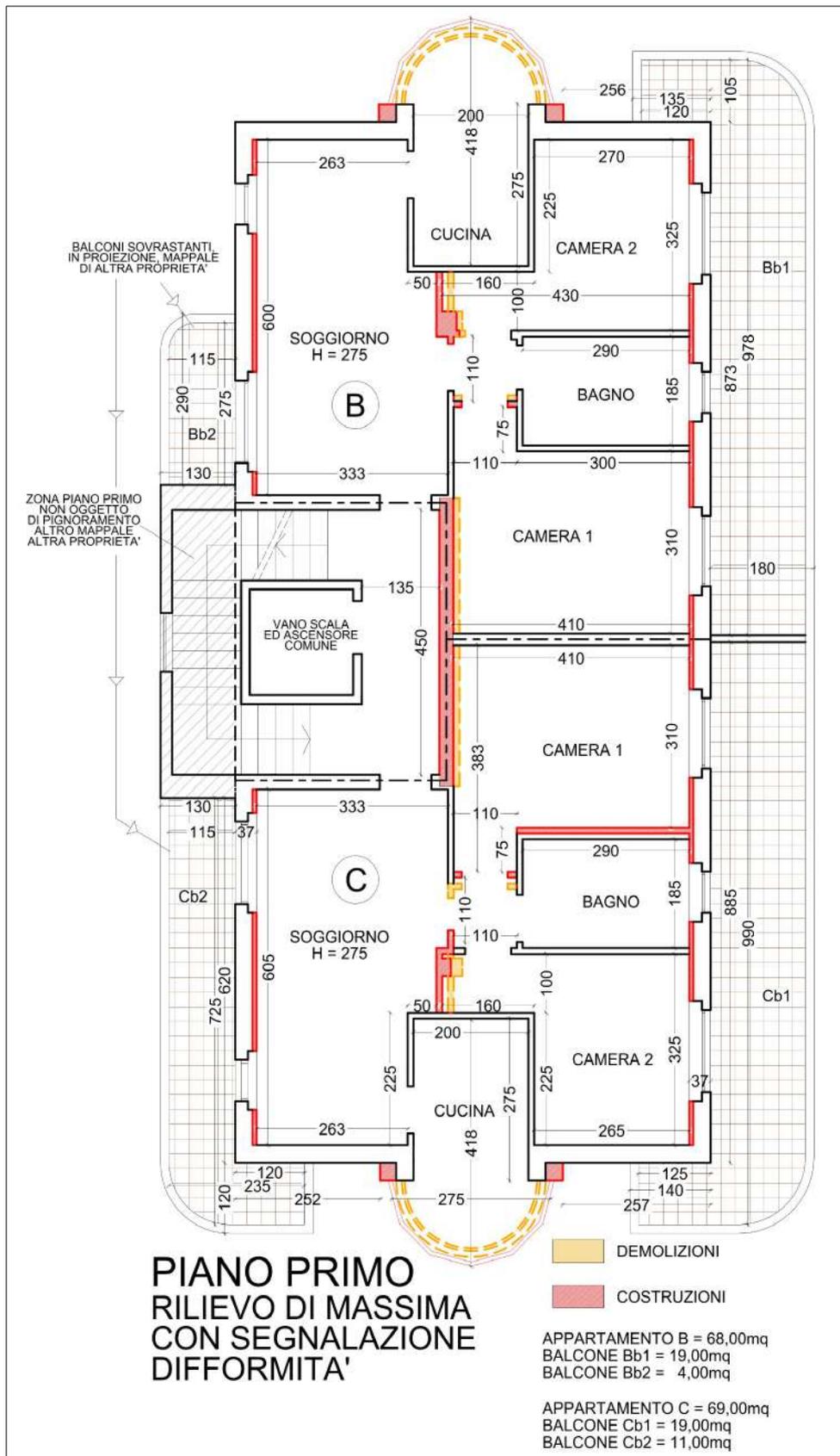
1. diversa distribuzione dei tavolati che supera le tolleranze esecutive di cui all'art. 34 bis DPR 380/2001 e s.m.i.;
2. le vetrate che formano i "bow window" nei locali con destinazione cucina hanno una disposizione differente rispetto alla figura semicircolare di progetto e delimitano una superficie lorda a pavimento maggiore (circa 0,50mq per bovindo);
3. il muro che delimita il vano scala comune con i locali destinati a camere da letto (lato nord-est), sul lato antistante l'ascensore, è stato realizzato "più spostato" verso l'ascensore, come al piano terra, causando la medesima problematica già menzionata al "punto 5" dell'ufficio.

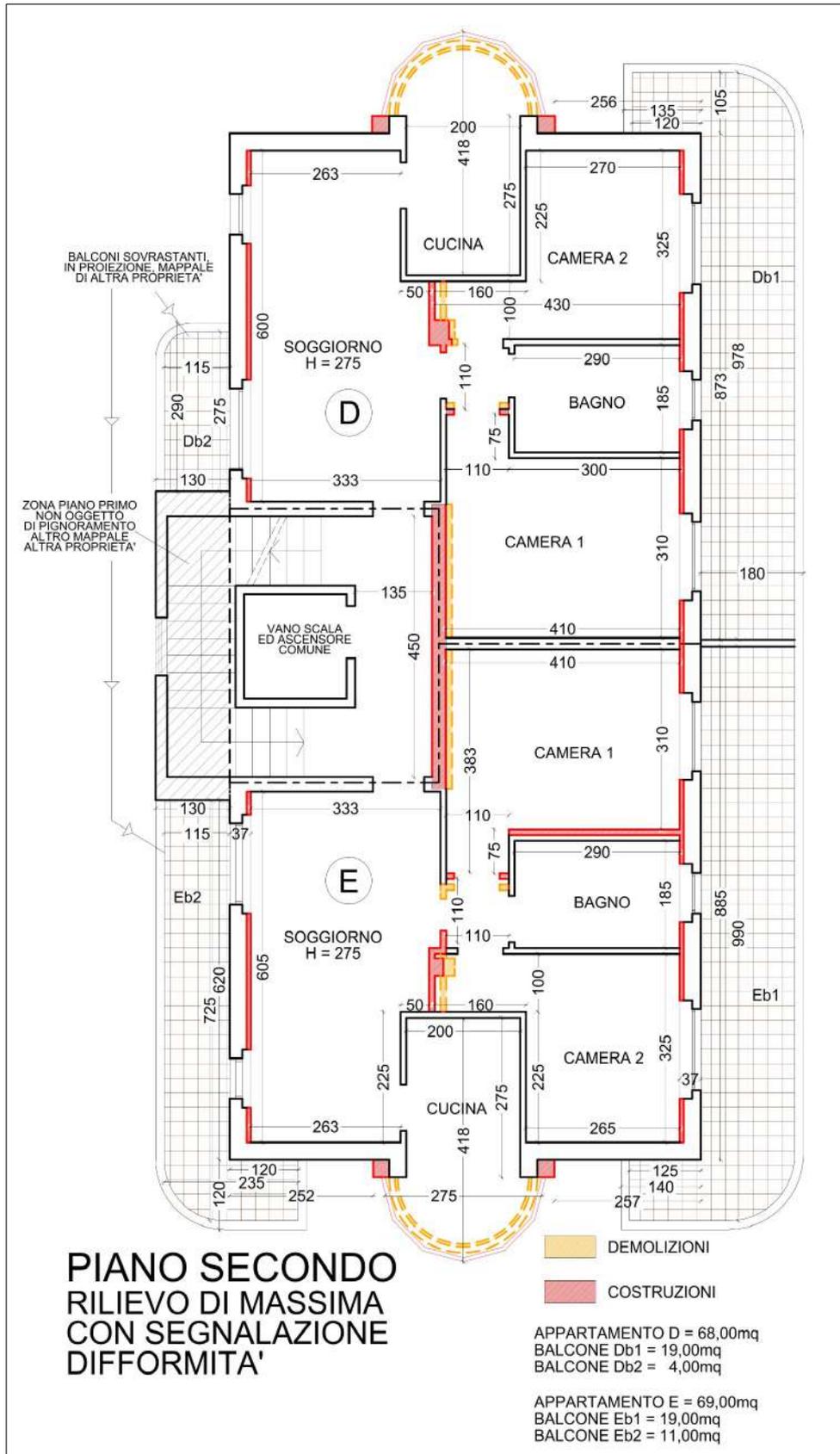
NOTA IMPORTANTE:

Non si esclude che possano sussistere altre difformità relative agli spazi comuni o alla composizione distributiva di altri elementi spaziali costituenti l'edificio non visionati dallo scrivente, in quanto non oggetto della presente procedura, la cui analisi esula dall'incarico assegnato, che riguarda il "*rilevare difformità catastali-urbanistiche ed amministrative*" sui soli beni oggetto di pignoramento.

Nel caso delle misurazioni eseguite sulle parti esterne del fabbricato, si sottolinea che per difficoltà operative (presenza vasca ricolma d'acqua, ostacoli quali alberi e siepi, ecc...) non sono state completate nella loro interezza, pertanto i disegni allegati alla presente riportano solo misure verificate dallo scrivente.







CONCLUSIONI SULLE DIFFORMITÀ RISCONTRATE IN SEDE DI SOPRALLUOGO

Le difformità riscontrate non possono che ritenersi di massima in quanto, per una doverosa analisi dettagliata, occorre una opportuna e obbligata presentazione di pratica edilizia da parte di un tecnico con il rilievo dello stato dei luoghi, dove si evidenzieranno graficamente le "difformità" ("gialli" e "rossi") e si illustreranno dettagliati calcoli planivolumetrici, con particolare attenzione agli incrementi volumetrici che si sono ravvisati nella zona dei "bow window" dell'ufficio e degli appartamenti.

In questa sede lo scrivente fornirà solo delle indicazioni di massima su come procedere al fine di giungere ad una possibile "sanabilità" del bene immobile mediante una pratica di sanatoria.

ITER PER SANARE LE DIFFORMITÀ RISCONTRATE

Alla luce delle difformità riscontrate si dovranno necessariamente predisporre:

1. **pratica edilizia in sanatoria** riguardante le parti comuni del fabbricato nel merito del vano scala ed in particolare la zona antistante l'ascensore i cui costi (tecnico rilevatore incaricato, oneri di oblazione, diritti, ecc..) dovranno essere suddivisi per i millesimi (o quote proporzionali se la tabella millesimale non esiste) delle varie proprietà. Non si esclude che si debbano eseguire delle opere edili di adeguamento per allargare la zona antistante lo spazio d'uso dell'ascensore e portarla a norma (1,50m);
2. **pratica di CILA** ai sensi dell'articolo 6bis, comma 5 del d.P.R. n. 380/2001 relativa alle difformità rilevate all'interno dell'ufficio e degli appartamenti;
3. **presentazione di SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità)** per l'aggiornamento dell'agibilità (art. 24, d.P.R. 6 giugno 2001, n. 380 - art. 19, L. 7 agosto 1990, n. 241) se richiesta dall'Ufficio Tecnico di Cerro Maggiore alla luce dell'ordinanza di inagibilità.

COSTI PER LA SANABILITÀ

Alla luce di quanto sopra esposto definire una certa decurtazione sul valore del bene diviene di difficile attuazione in sede di perizia di stima, in quanto si dovrebbero definire con l'ente esaminante la pratica edilizia gli importi esatti di oblazione, cosa che non è possibile se non presentando la pratica stessa e successivamente attendere la determina da parte del dirigente con gli importi di oblazione e le prescrizioni di intervento sull'edificio.

Avendo riscontrato una particolare situazione in cui si trova l'edificio in cui sono inseriti i corpi di fabbrica oggetto di valutazione, sia dal punto di vista delle irregolarità edilizie e catastali, sia per altri aspetti quali le condizioni della vasca del piano interrato che ha generato l'ordinanza di inagibilità, nonché parte dell'immobile che "sconfina" su fondo di altra proprietà, si ritiene di stabilire un **coefficiente di deprezzamento pari al 10% del valore dei beni** che tenga conto prudenzialmente in linea di massima di tutti i costi (oblazioni, eventuali interventi edilizi di ripristino, oneri professionali per la redazione della pratica edilizia e l'aggiornamento catastale, ecc.) relativi agli interventi da eseguire sui beni, con una importante conclusione:

in considerazione della casistica riscontrata e dei relativi possibili interventi di messa in ripristino, lo scrivente consiglia caldamente agli interessati, di raccogliere tutte quelle informazioni tecnico/edilizie/urbanistiche necessarie, preventivamente alla presentazione di una offerta d'asta, mediante uno o più incontri presso l'Ufficio Tecnico Edilizia Privata del Comune di Cerro Maggiore, con il supporto di un tecnico del settore (geometra, architetto o ingegnere), in modo tale da avere il quadro più completo ed esaustivo sui possibili interventi, sull'iter procedurale da seguire per l'ottenimento dei nulla osta e sui costi effettivi da affrontare (oneri di oblazione, oneri professionali, spese di ripristino dello stato dei luoghi, ecc...).

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Le planimetrie catastali dell'immobile risultano difformi: si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DANTE 58B

UFFICIO

DI CUI AL PUNTO A

ufficio a CERRO MAGGIORE Via Dante 58b, della superficie commerciale di **123,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 570 sub. 716 (catasto fabbricati), categoria A/10, classe 1, consistenza 5,5 vani, rendita 1.391,85 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri snc (attuale 58b), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: altra proprietà mappale 747 (prospiciente vasca/piscina), altra proprietà mappale 746, posti auto medesima proprietà esecutata subb. 710 e 712, altra proprietà posto auto al sub, 714, cortile comune sub. 701, altra proprietà sub. 709 (prospiciente vasca), vano scala ed ingresso comune sub. 701, altra proprietà ai mappali 749 e 328.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE SOMMARIA:

PREMESSA

Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono inserite in una piccola palazzina nella zona centrale di Cerro Maggiore, composta da tre piani fuori terra, un sottotetto dichiarato non abitabile, quest'ultimo non oggetto di pignoramento, oltreché da sei posti auto coperti e da due vasche e relativo locale tecnico al piano interrato.

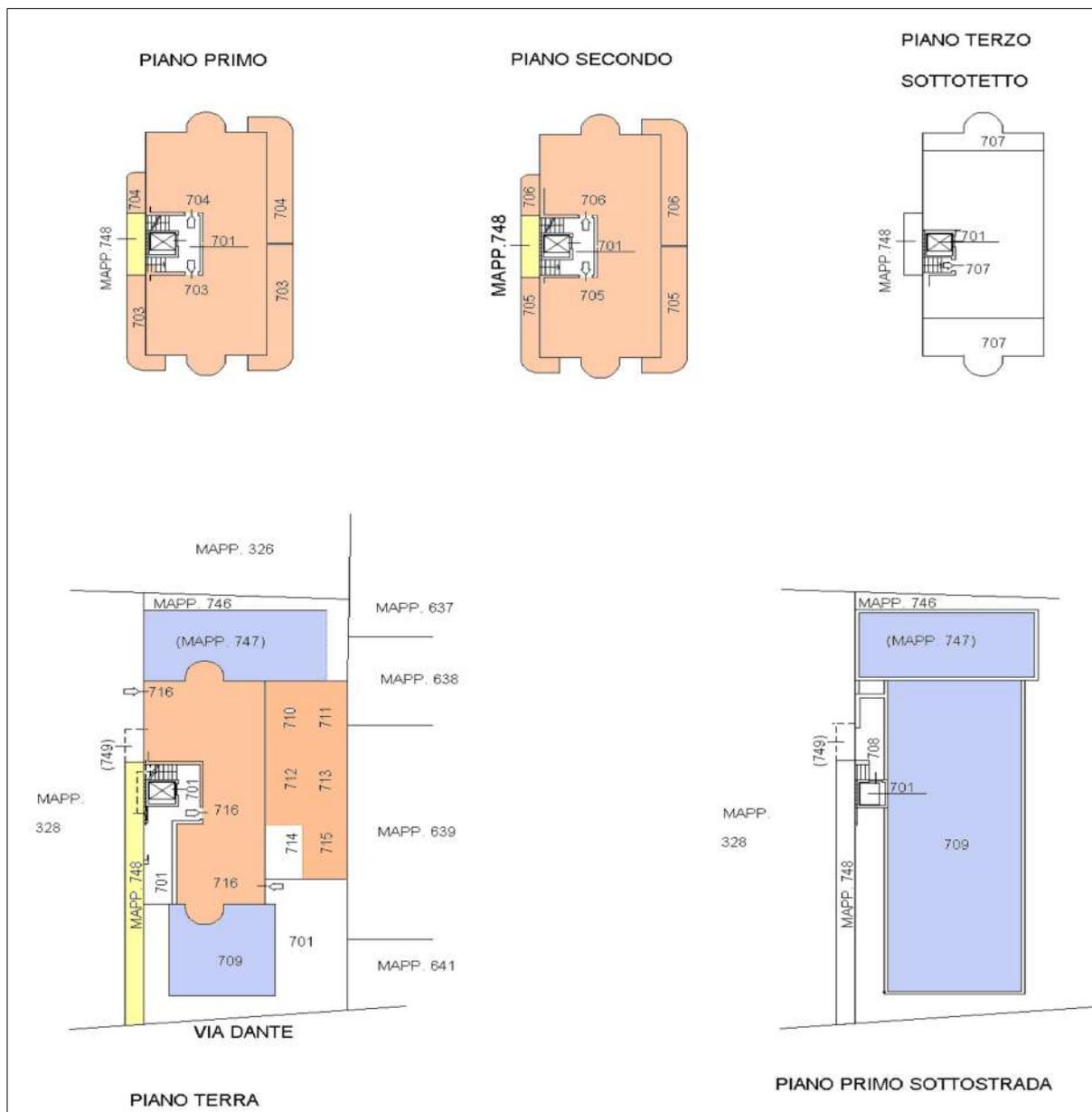
Le unità oggetto di procedura esecutiva sono un ufficio posto al piano terra, quattro appartamenti (due al piano primo e due al piano secondo) e cinque posti auto coperti.

Sotto è stato riportato l'elaborato planimetrico con individuate le unità pignorate (in colore arancione). L'immobile è caratterizzato dalla presenza di due vasche/piscine (colore azzurro), una posta antistante il prospetto sulla via Dante e l'altra posta sul retro poste al piano interrato. Queste non sono oggetto di pignoramento e sono di altra proprietà, come del resto il già citato sottotetto e uno dei posti auto coperti, infine anche il locale tecnico (locale pompe) posto al piano interrato è di altra proprietà.

Si ribadisce che parte della palazzina (zona vano scala in colore giallo) è stata edificata su dei mappali della proprietà confinante.

Le condizioni generali delle facciate e dei rivestimenti esterni sono in stato mediocre, si ravvisano esfoliazioni, rigonfiamenti e distacchi dell'intonaco, inoltre l'intradosso di alcuni balconi evidenzia velature e iniziali distacchi del pigmento causa di probabili infiltrazioni dalle pavimentazioni sovrastanti.

I beni oggetto della presente non sono occupati e il tutto è in stato di apparente abbandono, motivo forse della mancata manutenzione dell'immobile che sta causando le "patologie edilizie" sopra indicate.

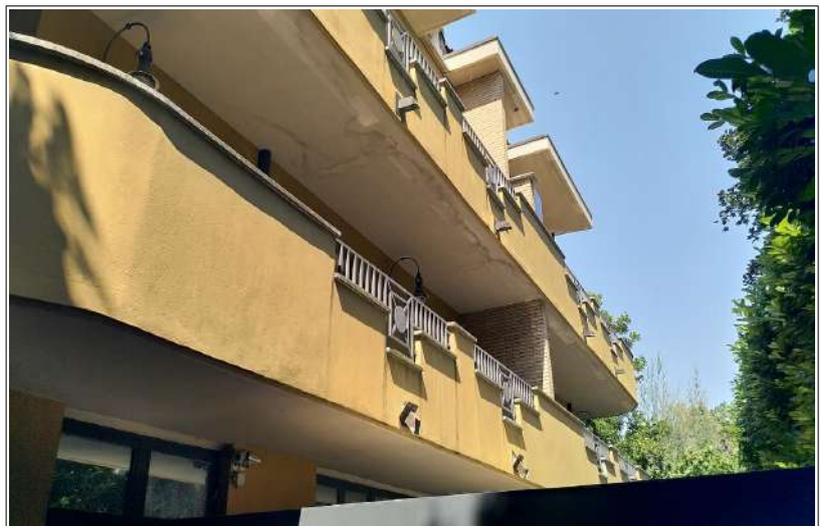


Prospetto del retro della palazzina, con il particolare del bow window



La vasca/piscina posta sul retro, sulla sinistra le vetrate della zona destinata ai posti auto coperti.

Il prospetto nord-est



La zona dell'ingresso pedonale sulla via Dante, in basso a sinistra la vasca con all'interno la fauna ittica.



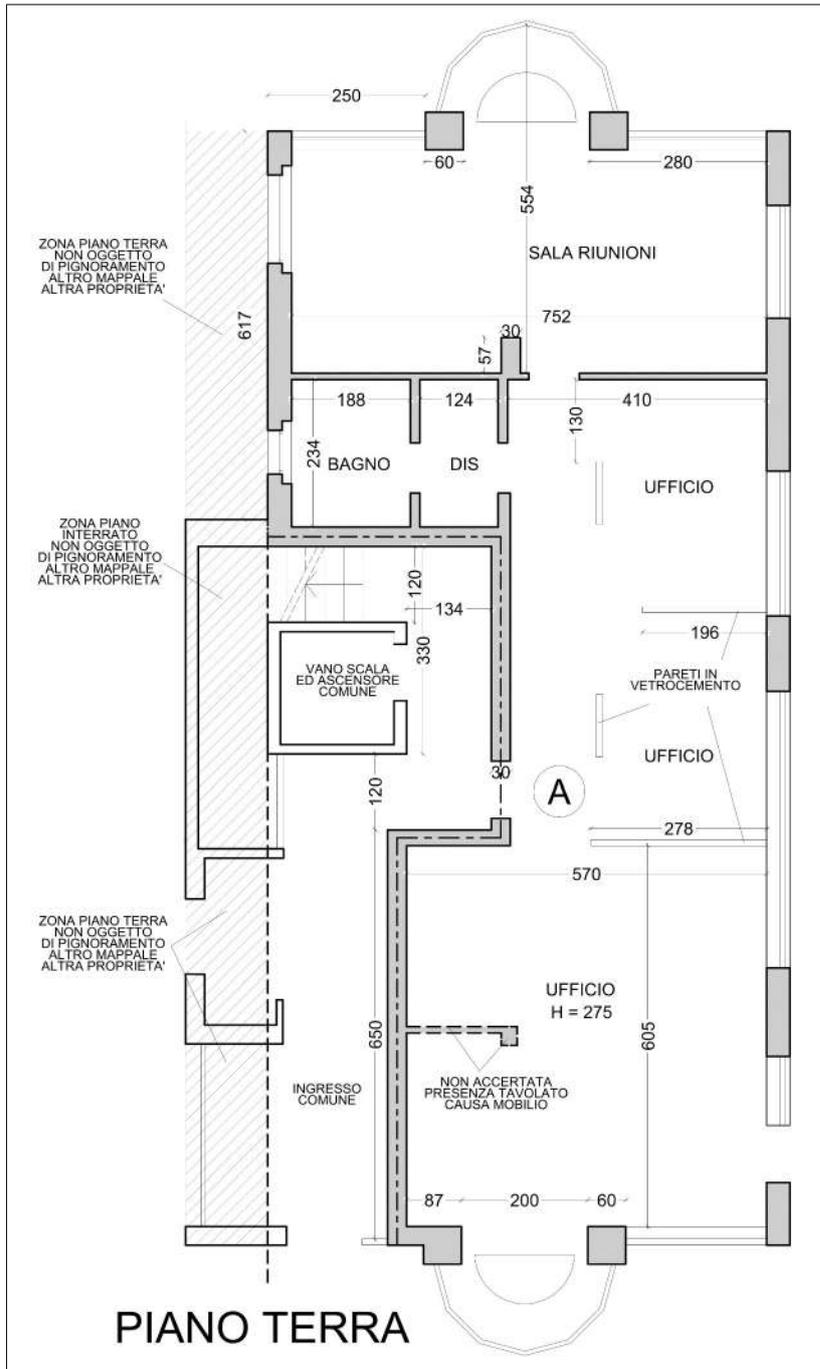
Porzione del prospetto zona ufficio antistante la via Dante.

Il prospetto ovest: particolare del rivestimento in paramano sul corpo scala



DESCRIZIONE SOMMARIA DELL'UFFICIO:

Ufficio di circa 123,00mq lordi, posto al piano terra, accesso da piccola area cortilizia prospiciente la via Dante e da vialetto comune con altre proprietà, si compone di un grande locale diviso in tre zone da pareti in vetro cemento, una grande e luminosa sala riunioni, da un locale wc e relativo disimpegno. Unità immobiliare arricchita da due bow window prospicienti le due vasche d'acqua. Condizioni delle finiture buone, impiantistica da verificare il funzionamento e le condizioni.



La zona del grande locale ad uso ufficio con le pareti in vetro cemento di separazione delle varie zone



Il bovindo con il foro semicircolare con vetro antisfondamento sulla vasca antistante la via Dante

Il locale bagno rivestito con marmi di pregio



Il disimpegno verso il bagno



La sala riunioni

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
Ufficio piano terra	123,00	x 100% =	123,00
Totale:	123,00		123,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

A) Pubblicazione CCIAA Milano "Più Prezzi" (anno 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Cerro Maggiore i seguenti valori:

Centro uffici: minimo 1.100,00€/mq – massimo 1.300,00€/mq

B) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (2° semestre 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Cerro Maggiore (Fascia/zona: centro urbano), i seguenti valori:

Uffici stato conservativo ottimo: minimo 1.250,00€/mq – massimo 1.450,00€/mq

C) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il per il Comune di Cerro Maggiore (Fascia/zona: centro urbano), i seguenti valori:

Uffici: minimo 1.144,00€/mq – massimo 1.335,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: $(1.100,00€/mq + 1.300,00€/mq)/2 = 1.200,00€/mq$

punto B: $(1.250,00€/mq + 1.450,00€/mq)/2 = 1.350,00€/mq$

punto C: $(1.144,00€/mq + 1.335,00€/mq)/2 = 1.240,00€/mq$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(1.200,00€/mq + 1.350,00€/mq + 1.240,00€/mq)/3] = 1.263,00,00€/mq$ arrotondato a <u>1.260,00€/mq</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- *“Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.*

2- *“Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.*

1,00 variante posizionale (piano terra)
1,00 accessibilità da strada
0,90 parcheggio esterni scarsi
0,98 Variante dimensionale (tra i 121,00mq e i 150,00mq) rispetto alla distanza dal centro (a circa 1,00Km)
0,95 Varianti di conservazione/manutenzione (palazzina)
0,84 Coefficiente che verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di uffici nel Comune di Cerro Maggiore come riportato nelle fonti utilizzate

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$$1.260,00€/mq \times 0,84 = 1.058,40€/mq; \text{ ARROTONDATO A: } \mathbf{1.060,00€/mq}$$

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	123,00mq	x	1.060,00€/mq	=	€ 130.380,00
-------------------------------	----------	---	--------------	---	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 130.380,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 130.380,00**

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DANTE 58B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a CERRO MAGGIORE Via Dante 58b, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 570 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri snc (attuale 58b), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: affaccio su altra proprietà mapp. 747 (prospiciente vasca/piscina), affaccio su altra proprietà mapp. 746, affaccio su copertura posti auto medesima proprietà eseguita subb. 710 e 712, altro appartamento, medesima proprietà eseguita, identificato con il sub 703, vano scala comune sub. 701, affaccio su altra proprietà ai mappali 749 e 328.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

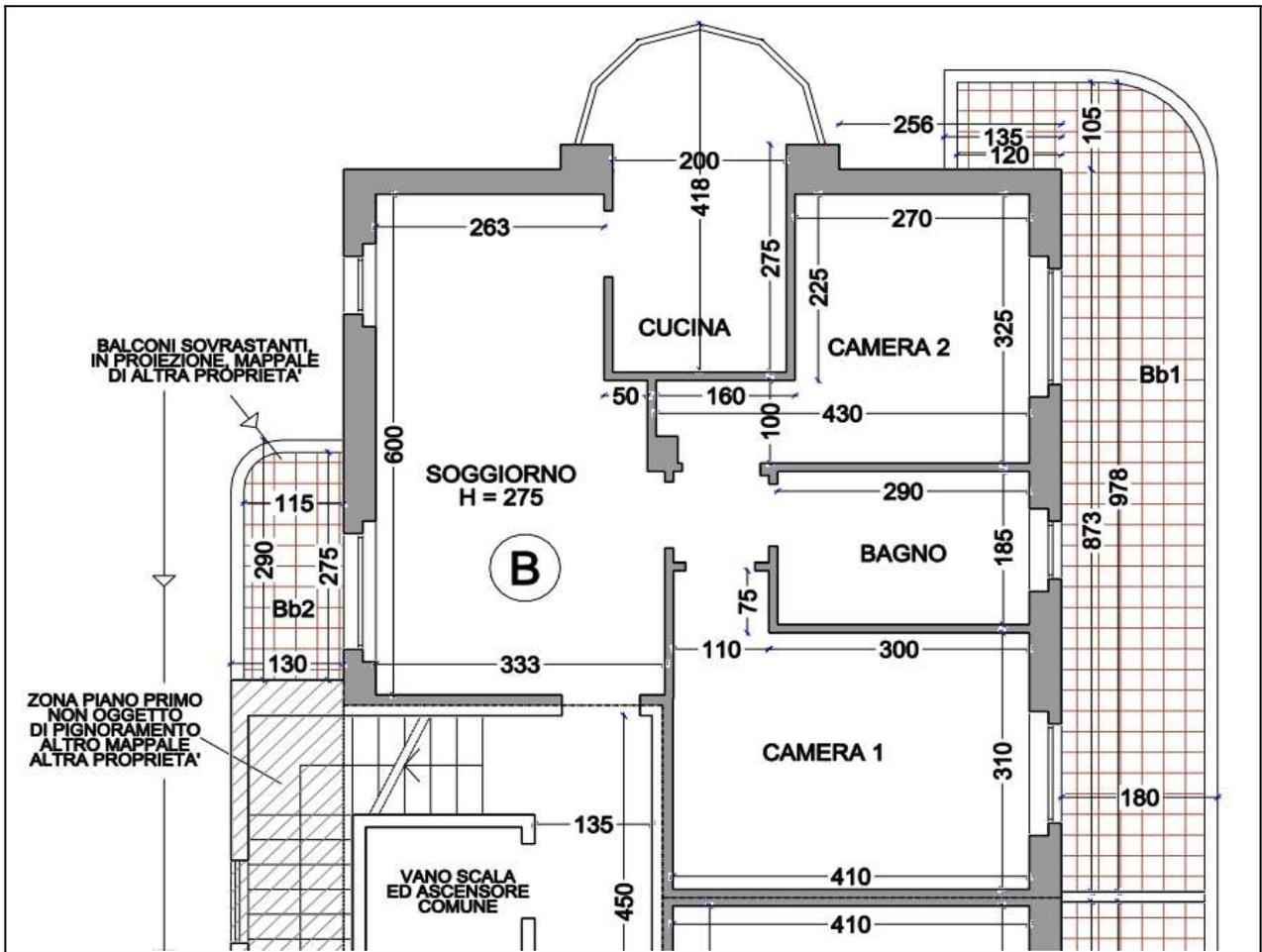
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento posto al piano primo è costituito da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno con relativo disimpegno, il tutto sviluppa una superficie lorda pari a 68,00mq. Le finiture sono buone, ma si segnala la mancanza del lavandino nel bagno. Da verificare le condizioni e il funzionamento degli impianti (riscaldamento, elettrico, idraulico), tenuto conto che l'appartamento non è utilizzato da diverso tempo. L'unità immobiliare è fornita di due balconi, il primo posto sul lato nord-ovest di 4,00mq ed il secondo, posto sul lato nord-est di circa 19,00mq.



Soggiorno



Il bovindo del locale cucina

Camera da letto



Altra camera da letto



Il bagno

Il balcone più grande



La nicchia della caldaia posta sul balcone più piccolo

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 sub 704 superficie lorda	68,00 x	100 % =	68,00
balcone 01	19,00 x	30 % =	5,70
balcone 02	4,00 x	30 % =	1,20
arrotondamento	0,10 x	100 % =	0,10
Totale:	91,10		75,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

A) Pubblicazione CCIAA Milano "Più Prezzi" (anno 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Cerro Maggiore i seguenti valori:

Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: minimo 1.200,00€/mq – massimo 1.400,00€/mq

B) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (2° semestre 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Cerro Maggiore (Fascia/zona: centro urbano), i seguenti valori:

Abitazioni civili stato conservativo normale: minimo 1.250,00€/mq – massimo 1.450,00€/mq

C) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il per il Comune di Cerro Maggiore (Fascia/zona: centro urbano), i seguenti valori:

Abitazioni in stabili fascia media: minimo 1.201,00€/mq – massimo 1.497,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: $(1.200,00\text{€/mq} + 1.400,00\text{€/mq})/2 = 1.300,00\text{€/mq}$
punto B: $(1.250,00\text{€/mq} + 1.450,00\text{€/mq})/2 = 1.350,00\text{€/mq}$
punto C: $(1.201,00\text{€/mq} + 1.497,00\text{€/mq})/2 = 1.349,00\text{€/mq}$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(1.300,00\text{€/mq} + 1.350,00\text{€/mq} + 1.349,00\text{€/mq})/3] = 1.333,00\text{€/mq}$ arrotondato a <u>1.330,00€/mq</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

- 1- *“Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.*
- 2- *“Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.*

0,98 Tapparelle in plastica o metallo
1,00 Finestratura con vetri stratificati
1,04 Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali
1,01 Con impianto acqua calda autonomo
1,01 Riscaldamento autonomo
1,10 Variante dimensionale (tra 61,00mq e 80,00mq)
0,90 Varianti di conservazione/manutenzione
1,03 Coefficiente che verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili residenziali nel Comune di Cerro Maggiore come riportato nelle fonti utilizzate

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$1.330,00\text{€/mq} \times 1,03 = 1.369,90\text{€/mq}$; ARROTONDATO A: <u>1.370,00€/mq</u>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,00mq	x	1.370,00€/mq	=	€ 102.750,00
-------------------------------	---------	---	--------------	---	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 102.750,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 102.750,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DANTE 58B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO C

appartamento a CERRO MAGGIORE Via Dante 58b, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 570 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri snc (attuale 58b), piano: primo, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: vano scala comune sub. 701, altro appartamento, medesima proprietà eseguita, identificato con il sub 704, affaccio su copertura posto auto medesima proprietà eseguita subb. 712 e affaccio copertura posto auto di altra proprietà al sub 714, affaccio cortile comune al sub 701, affaccio su vasca di altra proprietà al sub 709, infine affaccio su altra proprietà ai mappali 328 e 748.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

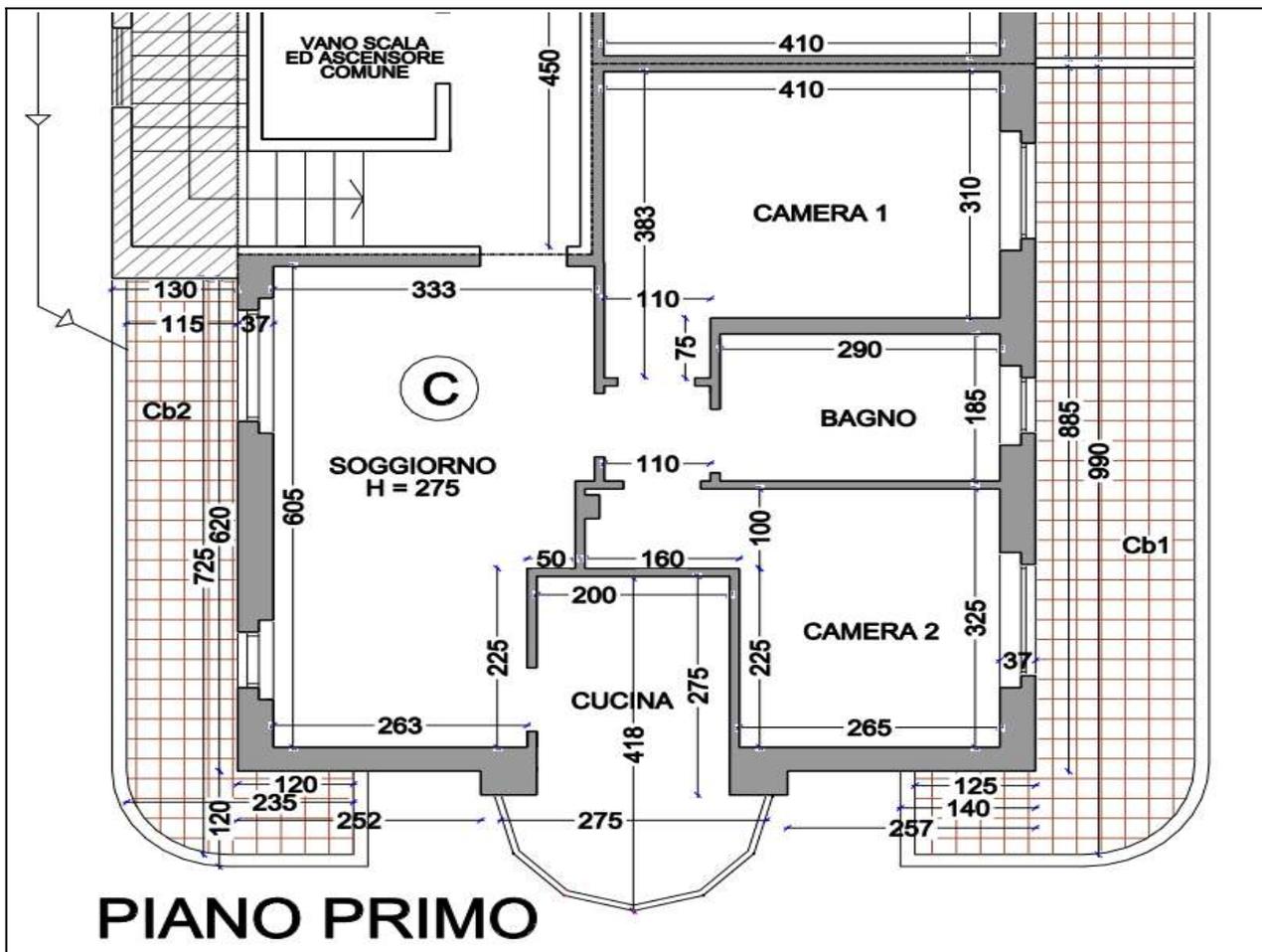
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento posto al piano primo è costituito da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno con relativo disimpegno, il tutto sviluppa una superficie lorda pari a 69,00mq. Le finiture sono buone, ma si segnala una infiltrazione dal cassonetto della porta finestra del soggiorno che ha causato il rigonfiamento dell'intonaco e distacco del pigmento murario. Da verificare le condizioni e il funzionamento degli impianti (riscaldamento, elettrico, idraulico), tenuto conto che l'appartamento non è utilizzato da diverso tempo. L'unità immobiliare è fornita di due balconi, il primo posto sul lato sud-ovest di 11,00mq ed il secondo, posto sul lato sud-est di circa 19,00mq.





Il soggiorno (al momento del sopralluogo era occupato da tavoli da ufficio)

Il bovindo della cucina (al momento del sopralluogo era occupato da mobili da ufficio)

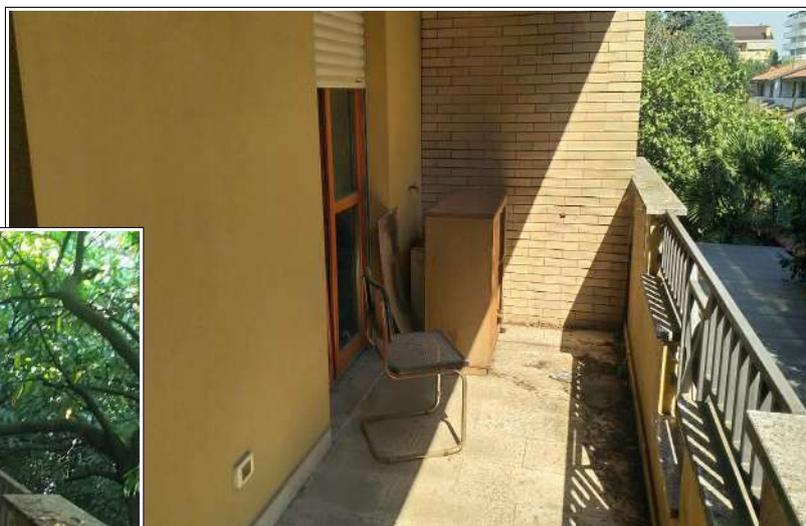


Una delle due camera da letto (al momento del sopralluogo era occupato da tavolo da ufficio)



Il bagno

Il balcone più grande



il balcone più piccolo

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 sub 704 superficie lorda	69,00	x 100 % =	69,00
balcone 01	19,00	x 30 % =	5,70
balcone 02	11,00	x 30 % =	3,30
Totale:	99,00		78,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

A) Pubblicazione CCIAA Milano "Più Prezzi" (anno 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Cerro Maggiore i seguenti valori:

Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: minimo 1.200,00€/mq – massimo 1.400,00€/mq

B) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (2° semestre 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Cerro Maggiore (Fascia/zona: centro urbano), i seguenti valori:

Abitazioni civili stato conservativo normale: minimo 1.250,00€/mq – massimo 1.450,00€/mq

C) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il per il Comune di Cerro Maggiore (Fascia/zona: centro urbano), i seguenti valori:

Abitazioni in stabili fascia media: minimo 1.201,00€/mq – massimo 1.497,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: $(1.200,00\text{€/mq} + 1.400,00\text{€/mq})/2 = 1.300,00\text{€/mq}$
punto B: $(1.250,00\text{€/mq} + 1.450,00\text{€/mq})/2 = 1.350,00\text{€/mq}$
punto C: $(1.201,00\text{€/mq} + 1.497,00\text{€/mq})/2 = 1.349,00\text{€/mq}$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(1.300,00\text{€/mq} + 1.350,00\text{€/mq} + 1.349,00\text{€/mq})/3] = 1.333,00\text{€/mq}$ arrotondato a <u>1.330,00€/mq</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- *“Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d’uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.*

2- *“Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.*

0,98 Tapparelle in plastica o metallo
1,00 Finestratura con vetri stratificati
1,04 Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali
1,01 Con impianto acqua calda autonomo
1,01 Riscaldamento autonomo
1,10 Variante dimensionale (tra 61,00mq e 80,00mq)
0,90 Varianti di conservazione/manutenzione
1,03 Coefficiente che verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili residenziali nel Comune di Cerro Maggiore come riportato nelle fonti utilizzate

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$1.330,00\text{€/mq} \times 1,03 = 1.369,90\text{€/mq}$; ARROTONDATO A: <u>1.370,00€/mq</u>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,00mq	x	1.370,00€/mq	=	€ 106.860,00
-------------------------------	---------	---	--------------	---	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 106.860,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 106.860,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DANTE 58B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO D

Appartamento a CERRO MAGGIORE Via Dante 58b, della superficie commerciale di **75,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 570 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri snc (attuale 58b), piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: affaccio su altra proprietà mapp. 747 (prospiciente vasca/piscina), affaccio su altra proprietà mapp. 746, affaccio su copertura posti auto medesima proprietà esecutata subb. 710 e 712, altro appartamento, medesima proprietà esecutata, identificato con il sub 705, vano scala comune sub. 701, affaccio su altra proprietà ai mappali 749 e 328.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

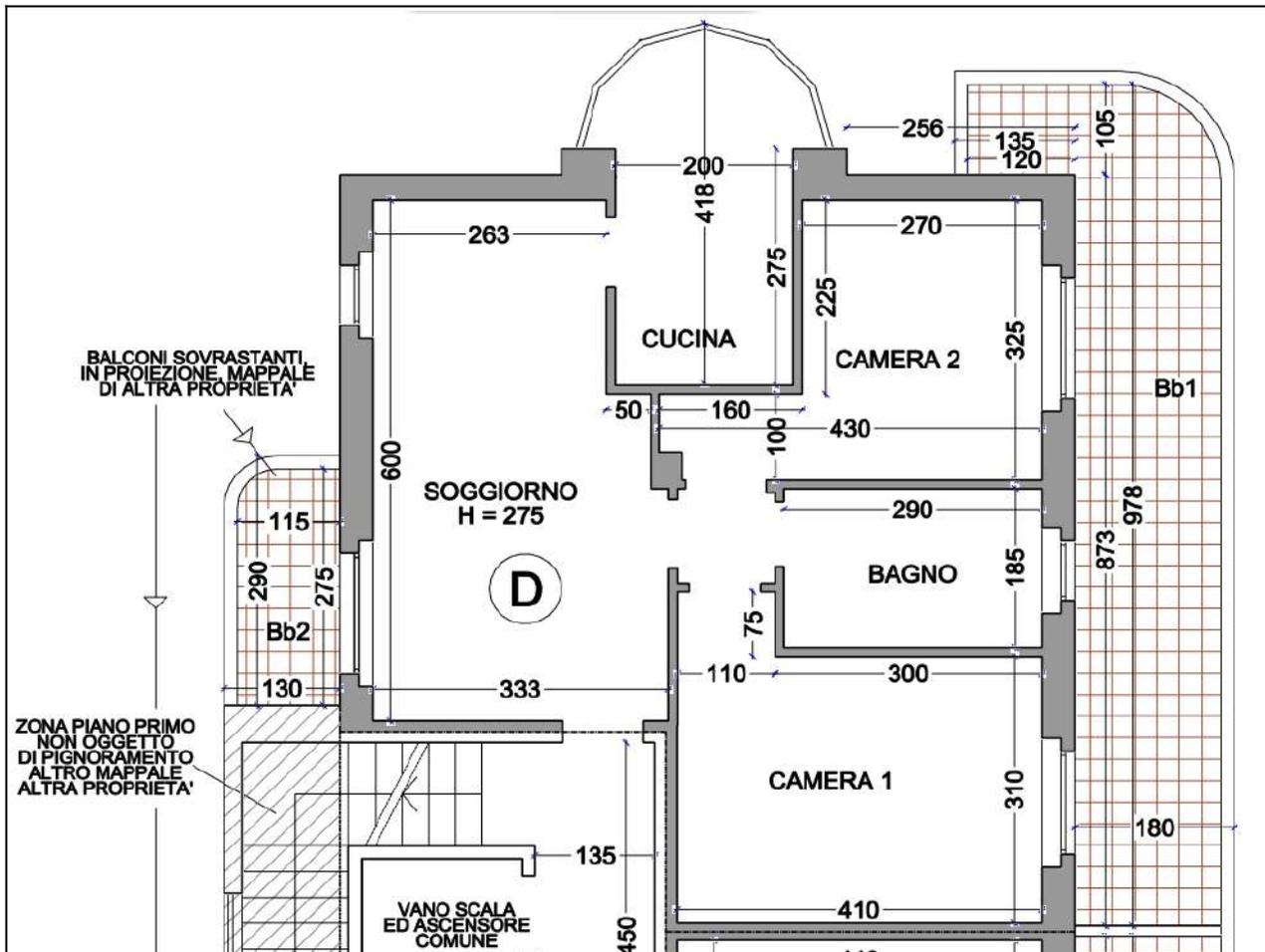
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento posto al piano secondo è costituito da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno con relativo disimpegno, il tutto sviluppa una superficie lorda pari a 68,00mq. Le finiture sono buone. Da verificare le condizioni e il funzionamento degli impianti (riscaldamento, elettrico, idraulico), tenuto conto che l'appartamento non è utilizzato da diverso tempo. L'unità immobiliare è fornita di due balconi, il primo posto sul lato nord-ovest di 4,00mq ed il secondo, posto sul lato nord-est di circa 19,00mq.





Soggiorno



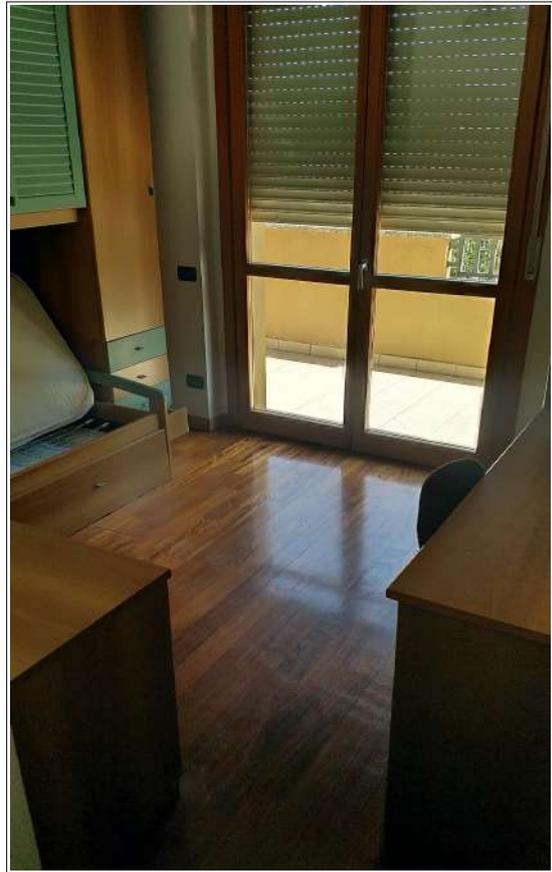
Il bovindo del locale cucina



Camera da letto



Il bagno



Altra camera da letto



Il balcone più grande

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 sub 704 superficie lorda	68,00 x	100 % =	68,00
balcone 01	19,00 x	30 % =	5,70
balcone 02	4,00 x	30 % =	1,20
arrotondamento	0,10 x	100 % =	0,10
Totale:	91,10		75,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

A) Pubblicazione CCIAA Milano "Più Prezzi" (anno 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Cerro Maggiore i seguenti valori:

Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: minimo 1.200,00€/mq – massimo 1.400,00€/mq

B) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (2° semestre 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Cerro Maggiore (Fascia/zona: centro urbano), i seguenti valori:

Abitazioni civili stato conservativo normale: minimo 1.250,00€/mq – massimo 1.450,00€/mq

C) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il per il Comune di Cerro Maggiore (Fascia/zona: centro urbano), i seguenti valori:

Abitazioni in stabili fascia media: minimo 1.201,00€/mq – massimo 1.497,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: $(1.200,00\text{€/mq} + 1.400,00\text{€/mq})/2 = 1.300,00\text{€/mq}$
punto B: $(1.250,00\text{€/mq} + 1.450,00\text{€/mq})/2 = 1.350,00\text{€/mq}$
punto C: $(1.201,00\text{€/mq} + 1.497,00\text{€/mq})/2 = 1.349,00\text{€/mq}$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(1.300,00\text{€/mq} + 1.350,00\text{€/mq} + 1.349,00\text{€/mq})/3] = 1.333,00\text{€/mq}$ arrotondato a <u>1.330,00€/mq</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

- 1- *“Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.*
- 2- *“Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.*

0,98 Tapparelle in plastica o metallo
1,00 Finestratura con vetri stratificati
1,04 Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali
1,01 Con impianto acqua calda autonomo
1,01 Riscaldamento autonomo
1,10 Variante dimensionale (tra 61,00mq e 80,00mq)
0,90 Varianti di conservazione/manutenzione
1,03 Coefficiente che verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili residenziali nel Comune di Cerro Maggiore come riportato nelle fonti utilizzate

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

$1.330,00\text{€/mq} \times 1,03 = 1.369,90\text{€/mq}$; ARROTONDATO A: <u>1.370,00€/mq</u>

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,00mq	x	1.370,00€/mq	=	€ 102.750,00
-------------------------------	---------	---	--------------	---	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 102.750,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 102.750,00

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DANTE 58B

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO E

Appartamento a CERRO MAGGIORE Via Dante 58b, della superficie commerciale di **78,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo, ha un'altezza interna di 2,75. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 570 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri snc (attuale 58b), piano: secondo, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze: partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: vano scala comune sub. 701, altro appartamento, medesima proprietà eseguita, identificato con il sub 706, affaccio su copertura posto auto medesima proprietà eseguita subb. 712 e affaccio copertura posto auto di altra proprietà al sub 714, affaccio cortile comune al sub 701, affaccio su vasca di altra proprietà al sub 709, infine affaccio su altra proprietà ai mappali 328 e 748.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

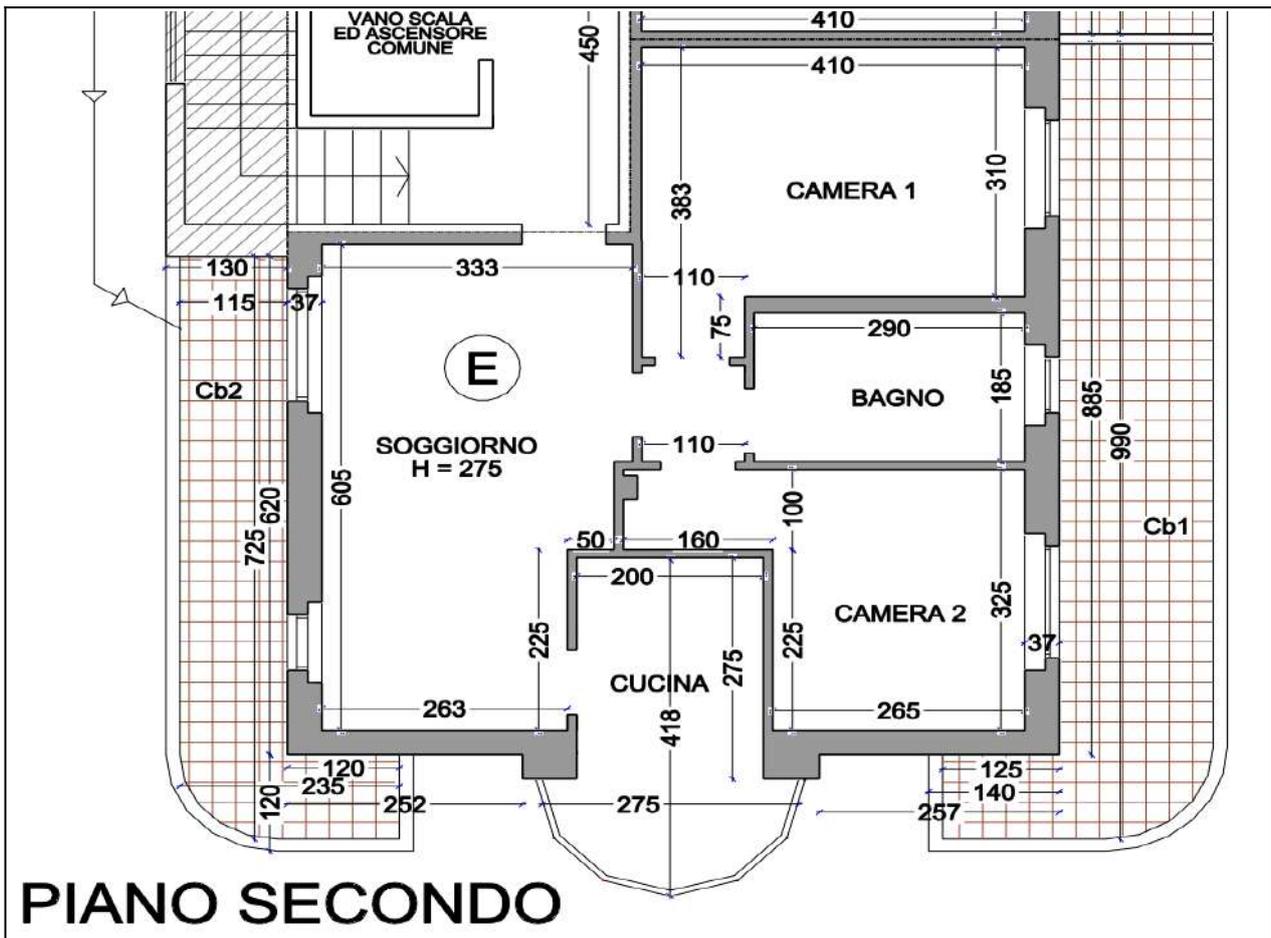
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE SOMMARIA:

L'appartamento posto al piano secondo è costituito da un soggiorno, una cucina, due camere da letto, un bagno con relativo disimpegno, il tutto sviluppa una superficie lorda pari a 69,00mq. Le finiture sono buone, ma si segnala una serie di infiltrazioni provenienti presumibilmente dai cassonetti delle porte finestra del soggiorno e della camera che ha causato il rigonfiamento dell'intonaco e distacco del pigmento murario, inoltre anche sulla porzione di plafone della cucina si evidenziano esfoliazioni della tinteggiatura causate da presumibili infiltrazioni. Da verificare le condizioni e il funzionamento degli impianti (riscaldamento, elettrico, idraulico), tenuto conto che l'appartamento non è utilizzato da diverso tempo e risulta asportata la caldaietta muraria dalla nicchia dedicata sul balcone. L'unità immobiliare è fornita di due balconi, il primo posto sul lato sud-ovest di 11,00mq ed il secondo, posto sul lato sud-est di circa 19,00mq.





Il soggiorno

*Il bovindo della cucina:
particolare del plafone con
segni di infiltrazione*



*Particolare del distacco della
finitura in una porzione del
soggiorno causa infiltrazione
da cassonetto*



La nicchia dove dovrebbe essere installata la caldaia

Una delle camere da letto



Particolare di una delle porzioni della facciata, foto ripresa da uno dei balconi dell'unità immobiliare

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 sub 704 superficie lorda	69,00 x	100 % =	69,00
balcone 01	19,00 x	30 % =	5,70
balcone 02	11,00 x	30 % =	3,30
Totale:	99,00		78,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche simili a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

A) Pubblicazione CCIAA Milano "Più Prezzi" (anno 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Cerro Maggiore i seguenti valori:

Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio: minimo 1.200,00€/mq – massimo 1.400,00€/mq

B) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (2° semestre 2022), dove vengono riportati, per il Comune di Cerro Maggiore (Fascia/zona: centro urbano), i seguenti valori:

Abitazioni civili stato conservativo normale: minimo 1.250,00€/mq – massimo 1.450,00€/mq

C) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il per il Comune di Cerro Maggiore (Fascia/zona: centro urbano), i seguenti valori:

Abitazioni in stabili fascia media: minimo 1.201,00€/mq – massimo 1.497,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: $(1.200,00\text{€/mq} + 1.400,00\text{€/mq})/2 = 1.300,00\text{€/mq}$
punto B: $(1.250,00\text{€/mq} + 1.450,00\text{€/mq})/2 = 1.350,00\text{€/mq}$
punto C: $(1.201,00\text{€/mq} + 1.497,00\text{€/mq})/2 = 1.349,00\text{€/mq}$

Mediando i valori sopra esposti:

$[(1.300,00\text{€/mq} + 1.350,00\text{€/mq} + 1.349,00\text{€/mq})/3] = 1.333,00\text{€/mq}$ arrotondato a <u>1.330,00€/mq</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

- 1- *“Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso” di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.*
- 2- *“Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.*

0,98 Tapparelle in plastica o metallo
1,00 Finestratura con vetri stratificati
1,04 Pavimentazione prevalente: marmo, ardesia o altre pietre naturali
1,01 Con impianto acqua calda autonomo
1,01 Riscaldamento autonomo
1,10 Variante dimensionale (tra 61,00mq e 80,00mq)
0,90 Varianti di conservazione/manutenzione
1,03 Coefficiente che verrà applicato ai valori unitari medi di mercato di immobili residenziali nel Comune di Cerro Maggiore come riportato nelle fonti utilizzate

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: "CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE" per il coefficiente globale unico.

1.330,00€/mq x 1,03= 1.369,90€/mq; ARROTONDATO A: 1.370,00€/mq;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	78,00mq	x	1.370,00€/mq	=	€ 106.860,00
-------------------------------	---------	---	--------------	---	---------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 106.860,00
----------------------------------------------------------	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 106.860,00
---------------------------------------------------------------------------------------	---------------------

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA DANTE 58B

POSTI AUTO COPERTI

DI CUI AL PUNTO F

posti auto coperti a CERRO MAGGIORE Via Dante 58b, della superficie commerciale di **73,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (***) DATO OSCURATO ***). Le unità immobiliari oggetto di valutazione sono poste al piano terra, hanno un'altezza interna di 2,00m. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 570 sub. 710 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Dante Alighieri snc (attuale 58b), piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO ***.
- foglio 10 particella 570 sub. 711 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***.
- foglio 10 particella 570 sub. 712 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***.
- foglio 10 particella 570 sub. 713 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***.
- foglio 10 particella 570 sub. 715 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 14 mq, rendita 26,03 Euro, intestato a *** DATO OSCURATO ***.

Coerenze in unico corpo dei 5 posti auto: partendo da nord-ovest e proseguendo in senso orario: vasca/piscina di altra proprietà al sub 747, altra proprietà al sub 746, mappali a confine di altra proprietà identificati con i numeri 638, 639 e 641, cortile comune sub. 701, posto auto di altra proprietà al sub 714, altra unità immobiliare (ufficio) di medesima proprietà esecutata, identificato con il sub 716.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra. Immobile costruito nel 2004.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Si tratta di 5 posti auto coperti, inclusi in una struttura affiancata al corpo di fabbrica principale della palazzina, comunicante direttamente con la via Dante per mezzo di passaggio rivestito in materiale lapideo e da cancello in ferro battuto. La struttura è in cemento armato con solaio di tipo "predalles" per una altezza netta interna pari a 2,00m. La peculiarità è che pur essendo predisposto per contenere sei automezzi, non vi sono spazi di manovra tali da permettere un agevole accesso se i due posti auto antistanti la porta di accesso sono occupati. L'accesso è garantito da un serramento costituito da ante in alluminio.



La zona dei posti auto coperti.



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 Uffici al piano terra	consistenz a	indice	commerciale
Superficie dei 5 posti auto (da visure catastali)	73,00	x 100 % =	73,00
Totale:	73,00		73,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla valutazione dei posti auto coperti si ritiene di prendere in considerazione i valori medi attribuiti dal sito www.Borsinoimmobiliare.it in quanto le altre due pubblicazioni quali CCIAA di Milano e OMI non riportano valori per tali unità, pertanto

- Valori dal sito www.Borsinoimmobiliare.it: min. circa = 442,00€/mq, max circa = 621,00€/mq. Valore medio preso a riferimento 531,00€/mq. Tale valore deve essere moltiplicato per i mq totali dei 5 posti auto: 531,00€/mq x 73,00mq = 38.763,00€ arrotondato a **39.000,00€**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: € **39.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € **39.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **39.000,00**

9. . VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**VALORE DI MERCATO (OMV):**

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	ufficio	123,00	0,00	130.380,00	130.380,00
B	appartamento	75,00	0,00	102.750,00	102.750,00
C	appartamento	78,00	0,00	106.860,00	106.860,00
D	appartamento	75,00	0,00	102.750,00	102.750,00
E	appartamento	78,00	0,00	106.860,00	106.860,00
F	posti auto coperti	73,00	0,00	39.000,00	39.000,00
				588.600,00 €	588.600,00 €

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE DEL LOTTO:

descrizione		importo
si rimanda alle considerazioni espresse al paragrafo 8.1	-10%	-58.860,00
		58.860,00 €

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€.529.740,00****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: **€.529.740,00**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**Riduzione per arrotondamento: **-€ 740,00****Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€.529.000,00**

data 26/07/2023

il tecnico incaricato
arch. Stefano Arcari