



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

384/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

HOIST ITALIA SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:

GIVG Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Carlo Cassol

CF:CSSCRL65M31C004F

con studio in FAGNANO OLONA (VA) VIA R. SANZIO 11

telefono: 0331774935

email: geomwalter@email.it

PEC: carlo.cassol@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
384/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CERRO MAGGIORE via Turati 23, della superficie commerciale di **64,84** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano quinto in contesto condominiale molto ampio a prevalente carattere residenziale (con negozi a piano terra per le due palazzine su via Turati) composto da circa 270 unità immobiliari suddivise in sette fabbricati di 6-8 piani fuori terra ciascuna.

Si accede al complesso dalla via Turati, con cortile parte pavimentato e parte a verde, dotato di portineria condominiale.

L'alloggio in questione è posto nella palazzina n. 2 scala C, oltre a cantina al piano interrato avente accesso da scala esterna posta in cortile. Le finiture interne sono alla civile si presenta in stato conservativo/manutentivo mediocre. Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano posta sul balcone di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, scala C, ha un'altezza interna di 288. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 503 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Circonvallazione, piano: S1-5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie

Coerenze: Coerenze: - dell'appartamento al quinto piano: a Nord corridoio comune e altra AUI; a Est altra unità residenziale; a Sud cortile comune; altra AUI e parti comuni - della cantina al piano interrato: a Nord corridoio comune; a Est altra cantina; a Sud terrapieno; a Ovest altra cantina

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

| | |
|---|----------------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali: | 64,84 m² |
| Consistenza commerciale complessiva accessori: | 0,00 m² |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 49.038,20 |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 49.038,20 |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 49.000,00 |

Data della valutazione:

06/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In data 24/01/2024 è stato effettuato il sopralluogo con l'ausilio dell'incaricato di GIVG. Il bene era occupato dal debitore che è stato collaborativo e disponibile durante tutte le operazioni di rilievo ed acquisizione della documentazione fotografica necessaria per la stesura della presente relazione

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La presente sezione è stata compilata sulla scorta della certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Maria Landolfo notaio in Napoli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e integrata con le verifiche del sottoscritto

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 **giudiziale** attiva, stipulata il 22/07/2019 a firma di tribunale di Legnano , iscritta il 20/03/2020 a Milano II ai nn. 34989/6128, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da decreto ingiuntivo tribunale di Legnano.

Importo ipoteca: 10000.

Importo capitale: 3.523,68

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 12/11/2007 a firma di atto notaio Guerra Simona ai nn. 12522/6438 di repertorio, iscritta il 03/12/2007 a Milano II ai nn. 181282/47787, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: 186000,00.

Importo capitale: 124.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/12/2015 a firma di Tribunale di Busto Arsizio , trascritta il 08/02/2016 a Milano II ai nn. 11639/7383, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

pignoramento, stipulata il 15/11/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio , trascritta il 04/12/2023 a

Milano II ai nn. 163838/114742, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale pignoramento immobili

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

| | |
|---|-----------|
| Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: | €. 960,00 |
| Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: | €. 0,00 |
| Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: | €. 0,00 |
| Millesimi condominiali: | 16,71 |

Ulteriori avvertenze:

In data 07/02/2024 è stata inviata richiesta all'amministratore pro-tempore del fabbricato (studio Lattanzi Group srl) per avere le informazioni necessarie alla stesura della presente relazione. In data 26/02/2024 ho ricevuto le tabelle allegate da cui risultano spese arretrate non pagate per un importo di € 8.944,31 ma , seppure richiesto, non è stato specificato l'ammontare delle spese arretrate degli ultimi due anni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

La presente sezione è stata compilata sulla scorta della certificazione notarile redatta dalla dott.ssa Maria Landolfo notaio in Napoli, allegata al fascicolo dell'esecuzione e integrata con le verifiche del sottoscritto

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 12/11/2007), con atto stipulato il 12/11/2007 a firma di atto notaio Guerra Simona ai nn. 12521/6437 di repertorio, trascritto il 03/12/2007 a Milano II ai nn. 181281/95364

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 ciascuno in proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 17/09/1999 fino al 12/11/2007), con atto stipulato il 17/09/1999 a firma di ato notaio MAtarrese Pasquale ai nn. 85233 di repertorio, trascritto il 28/09/1999 a Milano II ai nn. 90380/61607

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. PE 20/1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione di due fabbricati H=23,15, due fabbricati H=32,75 e tre fabbricati H=29,75, rilasciata il 23/02/1963

Nulla Osta N. PE 118/63, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di variante al progetto già presentato, presentata il 03/07/1965, agibilità del 13/01/1969

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 5 del 16/03/2012 pubblicazione BURL n. 36 del 05/09/2012, l'immobile ricade in zona Area B1 residenziali esistenti e di completamento con frammistione funzionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: art 40 comma 13 delle NTA, principali parametri Ief: 1,2 mc/mq, Rc: 50%, H max: 14,00mt.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In merito ai giudizi di conformità si precisa quanto segue.

In merito all'aspetto catastale vi sono lievi difformità regolarizzabili in quanto rivestono solo difformità interne all'appartamento (difformità nella posizione del tavolato del disimpegno, lieve salto in corrispondenza dell'ascensore).

In merito all'aspetto edilizio-urbanistico la criticità è molto alta in quanto l'appartamento oggetto della presente ha lievi difformità nei tavolati, mentre la cantina non era prevista, ovvero in luogo della cantina sono previsti box auto con aperture su corsello, mentre attualmente è presente un terrapieno. La difformità non è stata realizzata dal singolo proprietario del bene, risulta evidente che tale difformità si debba far risalire all'epoca della costruzione dell'intero complesso immobiliare (non sarebbe stato possibile dal singolo proprietario eliminare il box, il corsello e la rampa con ingresso da via Saffi). Per regolarizzare il bene si dovrà agire a livello condominiale con incarico a professionista che dovrà confrontarsi con i tecnici comunali per valutare le possibili soluzioni per la sanatoria, anche mediante il ricorso alla fiscalizzazione dell'abuso ai sensi degli artt 33 e 34 del DPR 380/01. Il singolo proprietario non ha titolo sufficiente per effettuare la sanatoria in via autonoma. A tale scopo è stata inserita una valutazione forfettaria della quota parte di competenza dell'alloggio qui esaminato che dovrà essere valutata puntualmente solo dopo l'assegnazione dell'incarico al professionista.

Si precisa inoltre che al fabbricato è stata rilasciata autorizzazione di abitabilità del fabbricato a far tempo dal 15/01/1969 dal Sindaco pro tempore senza che vi siano state segnalazioni

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il progetto prevede la realizzazione di piano interrato destinato a box auto e autorimessa con rampa di accesso dalla via Saffi. Sul posto non esiste alcun piano interrato adibito ad autorimessa e/o posti auto per parcheggiare, non è mai stata realizzata la rampa di accesso dalla via Saffi. E' presente il piano interrato adibito a cantine. Lievi difformità nella posizione di alcuni tavolati interni all'appartamento (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Permesso di Costruire in sanatoria a livello condominiale per regolarizzare il piano interrato, CILA tardiva (Comunicazione Inizio Lavori Asseverata) con sanzione per i tavolati interni

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA tardiva opere interne: €1.200,00
- sanzione CILA tardiva: €1.000,00
- quota parte per il Permesso di Costruire in sanatoria del piano interrato inerente la mancata realizzazione dell'autorimessa interrata: €1.500,00
- quota parte della sanzione per il Permesso di Costruire in sanatoria (fiscalizzazione): €1.100,00

In considerazione della difformità sopracitata, si segnala che il bene NON è conforme in quanto la cantina è stata realizzata in luogo dei previsti box auto, la problematica NON è regolarizzabile dal

singolo proprietario dell'alloggio in quanto riveste l'intero complesso immobiliare. Gli importi per il permesso di costruire in sanatoria sono indicativi, saranno da calcolare puntualmente solo con l'incarico a professionista incaricato di contattare il Comune di Cerro Maggiore per stabilire le modalità della sanatoria

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Difformità nella disposizione dei tavolati interni del corridoio, della lesena del vano ascensore, della lesena nel corridoio zona ingresso (normativa di riferimento: L 1249/39)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica Doc.f.a di aggiornamento per diversa distribuzione degli spazi interni

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica Doc.F.a di aggiornamento (costo del professionista): €500,00
- diritti catastali di due planimetrie per immobili appartenenti al gruppo A: €100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg.

Si precisa che la regolarizzazione è riferita alla modifica della scheda catastale rispetto a quanto rilevato in luogo, fatte salve le regolarizzazioni urbanistiche per il piano interrato. Inoltre ai sensi della circolare 2/e del 01/02/2016 AdE ufficio del territorio punto 3.3.2 nel caso di variazione catastale per qualsiasi motivazione si dovrà procedere all'accatastamento autonomo delle cantine rispetto l'unità appartamento

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancano le certificazioni degli impianti di riscaldamento ed elettrico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: verifiche degli impianti e rilascio delllle certificazioni

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

Costi di regolarizzazione:

- verifiche impianti (decurtazione forfettaria da valutare a seguito della verifica) : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg.

Rispetto alla costruzioni iniziale è stato realizzato il riscaldamento autonomo con caldaiette murali di cui non sono reperibili le dichiarazioni di conformità

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA TURATI 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERRO MAGGIORE via Turati 23, della superficie commerciale di **64,84** mq per la quota di 1000/1000 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di appartamento posto al piano quinto in contesto condominiale molto ampio a prevalente carattere residenziale (con negozi a piano terra per le due palazzine su via Turati) composto da circa 270 unità immobiliari suddivise in sette fabbricati di 6-8 piani fuori terra ciascuna.

Si accede al complesso dalla via Turati, con cortile parte pavimentato e parte a verde, dotato di portineria condominiale.

L'alloggio in questione è posto nella palazzina n. 2 scala C, oltre a cantina al piano interrato avente accesso da scala esterna posta in cortile. Le finiture interne sono alla civile si presenta in stato conservativo/manutentivo mediocre. Il riscaldamento è autonomo con caldaia murale a gas metano posta sul balcone di proprietà

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 5, scala C, ha un'altezza interna di 288. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 503 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: via Circonvallazione, piano: S1-5, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione del 09/11/2015 inserimento dati di superficie
Coerenze: Coerenze: - dell'appartamento al quinto piano: a Nord corridoio comune e altra AUI; a Est altra unità residenziale; a Sud cortile comune; altra AUI e parti comuni - della cantina al piano interrato: a Nord corridoio comune; a Est altra cantina; a Sud terrapieno; a Ovest altra cantina

L'intero edificio sviluppa 9 piani, 8 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

| | | |
|-----------------------|-------------|--|
| centro commerciale | nella media | |
| negozi al dettaglio | mediocre | |
| centro sportivo | nella media | |
| cinema | nella media | |
| scuola per l'infanzia | nella media | |
| scuola elementare | nella media | |

COLLEGAMENTI

| | | |
|--|-------------------------|--|
| autostrada distante 1,5 km ingresso Legnano su autostrada VA-MI A8 | nella media | |
| autobus distante 300 metri fermata autobus | al di sotto della media | |

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

| | | |
|-------------------|-------------------------|--|
| livello di piano: | nella media | |
| esposizione: | al di sotto della media | |

| | | |
|---------------------------------|-------------------------|---------------------|
| luminosità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| impianti tecnici: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione generale: | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| servizi: | mediocre | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Si accede all'alloggio tramite percorso pedonale in ingresso dal citofono sulla via Turati, percorrendo vialetto del cortile fino a raggiungere la scala comune identificata con la lettera C. Accedendo alla scala o con ascensore al quinto piano si trova l'alloggio di cui alla presente.

Si accede ai locali attraverso porta blindata in zona corridoio/disimpegno avente superficie netta di circa mq 6,50. Dal disimpegno si accede:

- al soggiorno della superficie netta di circa mq 17,30 con esposizione verso cortile a Ovest;
- alla cucina di circa mq 8,00 netti;
- locale bagno con porta da cm 60, della superficie di mq 5,30 netti dotato di vasca, lavabo, bidet, wc con scarico a passo rapido e attacco lavatrice;
- camera matrimoniale della superficie di circa mq 14,58 con accesso all'unico balcone del bene, avente una superficie netta di circa mq 5,25 con esposizione lato Ovest su cortile comune ed a ridosso di altro fabbricato in medesimo contesto condominiale.

L'altezza interna dei locali è di cm 288.

Le finiture interne sono di mediocre fattura necessitano di una manutenzione generale, tutti i locali sono dotati di aeroilluminazione naturale diretta mediante finestre in legno e vetri e oscuranti in tapparelle in pvc.

I pavimenti sono ad opus incerto con marmo tipo botticino chiaro per il soggiorno, corridoio e camera, in gres porcellanato con posa fugata in diagonale di colore chiaro per la cucina, bagno. Il balcone ha pavimento in gres con posa in diagonale colore beige. Le porte sono in legno tamburato con specchiature a vetri.

Le pareti interne sono tutte con finitura alla civile e tinteggiate.

La dotazione impiantistica è composta da riscaldamento autonomo con radiatori in ghisa e caldaia murale funzionante a gas metano posta all'esterno sul balcone di proprietà, impianto elettrico da rivedere ed aggiornare (manca salvavita).

La cantina di mq 3,00 netti, è raggiungibile da scala esterna posta in angolo della palazzina che accede al piano interrato, tramite porta comune si accede dal corridoio. Le finiture sono al rustico per il pavimento in battuto di cemento grezzo e pareti con intonaco anch'esso rustico. La cantina abbinata alla casa è con porta in ferro e sopra luce grigliato, chiusa con lucchetto. Nella cantina sono presenti a soffitto tubazioni condominiali.

Le finiture del contesto condominiale comune sono tipiche dell'epoca della costruzione e in normale condizioni di manutenzioni per quello che concerne la palazzina oggetto della presente procedura, hanno rivestimento in listelli paramano di mattoni fuggati, contorni delle aperture in travertino, zoccolo in ceppo lombardo, fasce marcapiano in intonaco alla civile, parapetti dei balconi parte ciechi in muratura e parte a giorno in ferro verniciato a bacchette. L'atrio delle scale è rivestito in marmo sia per il pavimento, scale e pareti con cassette postali interne e ascensore comune che collega i piani fuori terra (non c'è collegamento diretto con il piano interrato dal vano scala e/o dall'ascensore)

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

| descrizione | consistenza | | indice | = | commerciale |
|------------------|-------------|---|--------|---|-------------|
| slp appartamento | 62,10 | x | 100 % | = | 62,10 |

| | | | | | |
|-----------------|--------------|---|------|---|--------------|
| Slp del balcone | 5,80 | x | 30 % | = | 1,74 |
| Slp cantina | 4,00 | x | 25 % | = | 1,00 |
| Totale: | 71,90 | | | | 64,84 |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 27/06/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 11/2022

Descrizione: Appartamento al quinto piano in contesto condominiale a prevalente carattere residenziale con negozi al piano terra, composto da ingresso con disimpegno, cucina con piccola dispensa, soggiorno, due camere da letto e bagno, oltre due balconi. , 1

Indirizzo: Via Turati, 23 Cerro Maggiore, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 03/03/2022

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 163/2021

Descrizione: palazzina n.2, scala D, quota di 1/1 di piena proprietà, appartamento (superficie commerciale di mq 65,04) posto al piano terzo, composto da soggiorno, cucina, bagno e camera matrimoniale (l'appartamento e' corredato di cantina al piano interrato avente accesso da scala esterna posta in cortile);, 1

Indirizzo: Via TURATI , 23 Cerro Maggiore, MI

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 44.900,00 pari a 690,77 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 33.100,00 pari a: 509,23 Euro/mq

Distanza: 17.00 m

Numero Tentativi: 1

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 02/03/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 41/2022

Descrizione: Appartamento al piano quarto (quinto fuori terra) costituito da ingresso e disimpegno, cucina, soggiorno camera, bagno, due balconi oltre a cantina pertinenziale posta al piano seminterrato primo, 1

Indirizzo: Via San Clemente, 47 Cerro Maggiore, MI

Superfici accessorie:

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

Distanza: 75.00 m

Numero Tentativi: 1

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

OMI agenzia delle entrate (26/04/2024)

Domanda: abitazioni economiche

Offerta: abitazioni economiche stato conservativo normale

Valore minimo: 900,00

Valore massimo: 1.200,00

Borsino immobiliare (26/04/2024)

Domanda: abitazioni economiche stato conservativo normale

Offerta: abitazioni di fascia media

Valore minimo: 1.210,00

Valore massimo: 1.507,00

Borsino immobiliare (26/04/2024)

Domanda: abitazioni economiche stato conservativo normale

Offerta: abitazioni di seconda fascia (al di sotto della media)

Valore minimo: 8.278,00

Valore massimo: 999,00

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche similari e vengono poi applicati i coefficienti, opportunamente ponderati, in base alla tipologia dell'edificio, la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati al fine di uniformare il valore trovato con il bene da stimare.

Il mercato riferisce una serie di valori dai borsini ufficiali con prezzi per la zona che variano da €/mq 900 a salire fino a €/mq 1.200,00 per bene in normale stato di conservazione. Inoltre da osservazioni di mercato sono stati individuati diversi annunci, anche di epoca passata, riferibili al medesimo complesso immobiliare in ambito di aste immobiliari sia sul tribunale di Busto Arsizio che sul tribunale di Milano, in cui i beni hanno difficoltà ad essere assegnati a prezzi superiori al minimo di €/mq 900,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 64,84 x 900,00 = **58.356,00**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

| descrizione | importo |
|-------------|---------|
|-------------|---------|

| | |
|--|-----------|
| stato manutentivo dell'immobile e degli impianti | -2.917,80 |
|--|-----------|

RIEPILOGO VALORI CORPO:

| | |
|---|---------------------|
| Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): | €. 55.438,20 |
| Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | €. 55.438,20 |

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima adottato è del tipo comparativo monoparametrico in base al prezzo medio, basato sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle da stimare meritano in libere trattative di compravendita, tenuto conto della ubicazione, consistenza, destinazione d'uso e urbanistica, vetustà, livello di piano, stato d'uso, occupazione dei locali e tutti gli altri parametri che possono influenzare positivamente o negativamente il prezzo base. Dall'indagine si ricavano una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili aventi caratteristiche similari e vengono poi applicati i coefficienti, opportunamente ponderati, in base alla tipologia dell'edificio, la dotazione impiantistica, i servizi, la tipologia e qualità dei materiali utilizzati al fine di uniformare il valore trovato con valore base del bene da stimare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, osservatori del mercato immobiliare OMI, siti internet specializzati, ed inoltre: siti internet specializzati

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

| ID | descrizione | consistenza | cons. accessori | valore intero | valore diritto |
|----|--------------|-------------|-----------------|--------------------|--------------------|
| A | appartamento | 64,84 | 0,00 | 55.438,20 | 55.438,20 |
| | | | | 55.438,20 € | 55.438,20 € |

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

I beni oggetto della presente valutazione sono venduti per l'intero pertanto non necessita di riferire sul punto

| | |
|---|---------------------|
| Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): | €. 6.400,00 |
| Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 49.038,20 |

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: **€. 49.038,20**

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: **€. 38,20**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 49.000,00**

data 06/04/2024

il tecnico incaricato
Carlo Cassol