



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 185/2022

AGGIORNAMENTO DEFINITIVO

DEBITORE:

GIUDICE:

NICOLO' GRIMAUDD

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GIULIANA TEZZA**

CF: TZZGLN67H53E514H

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA VICINALE DEL PONTE 27

telefono: 3385266694

email: archgiuliana@gmail.com

PEC: giuliana.tezza@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 185/2022

# LOTTO 1

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

**A** villa singola a CERRO MAGGIORE Via Adamello 19, della superficie co ,00 mq  
 per la quota di 1/1 di usufrutto a favore dell'usufruttuario  
 Villetta singola di circa 108 tranquilla e ricca di spazi su due  
 piani e costituita da: **PIANO TERRA**: soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e  
 disimpegno, con annessa area esterna (mapp 553) all'abitazione di proprietà esclusiva e il mappale  
 551 che identifica parte della via Adamello. **SEMINTERRATO**: troviamo uno spazio adibito a  
 sgombero, accessibile attraverso una scala interna e una rampa carraia. Sono presenti visibili segni  
 di scrostamento dell'intonaco sulle pareti interne.

Tutto attorno alla casa c'è un terreno di proprietà esclusiva di circa 500mq, utilizzato come giardino.  
 Un marciapiede percorre perimetralmente tutto l'edificio e sul lato a sud troviamo una casetta in  
 legno per ricovero attrezzi adossata alla recinzione in lastre che separa la proprietà confinante.

Si tenga presente che la casetta in legno non necessita di permessi edilizi in quanto di modeste  
 dimensioni e rientra nell'edilizia libera.

All'abitazione si accede da un cancello pedonale che affaccia su di uno slargo pavimentato con  
 piastrelle di cemento e su una scalinata di otto gradini in granito che portano ad un balconcino e  
 all'ingresso della casa oppure dal passo carraio (manuale) con rampa che porta direttamente al  
 garage (adibito a magazzino) posto al piano seminterrato, entrambe in fregio alla via Adamello  
 (attuale mapp. 551). Esternamente le pareti sono finite con intonaco rustico colore giallo zafferano,  
 zoccolatura in mattonelle di pietra di colore terra di siena; lo stesso rivestimento viene usato per gli  
 spigoli della casa, per il perimetro delle finestre e delle porte balcone. La pavimentazione del  
 marciapiede che circonda la casa è in parte costituito da mattonelle per esterni di forma quadrata in  
 cemento decorato ed in parte in gettatadi cemento di colore grigio. I serramenti sono in alluminio di  
 colore bianco con avvolgibili color marrone scuro. La copertura è a quattro falde è con rivestimento  
 di tegole in cotto. Complessivamente lo stato di manutenzione si può considerare discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,S1, ha un'altezza interna di  
 320. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 553 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1438, categoria A/7, classe 4,  
 consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Adamello, 19, piano: T, S1,  
 intestato a derivante da  
 Testamento  
 Coerenze: Partendo da nord, in senso orario: via Adamello, altra unità immobiliare, cortile di  
 proprietà, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966  
 ristrutturato nel 2018.

**A.1** cantina.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 553 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1438, categoria C/2, superficie 13,  
 classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,16 Euro, indirizzo catastale: Via Adamello, 19, piano:  
 S1, intestato a derivante da  
 Testamento  
 Coerenze: Partendo da nord, in senso orario: via Adamello, altra unità immobiliare, cortile di



proprietà, altra unità immobiliare.

#### **A.2** altro terreno.

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 551 (catasto terreni), partita 3976, qualita/classe seminativo arbor. cl2, superficie 80, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,41 €, indirizzo catastale: Via Adamello, 19, piano: T, intestato a  
derivante da Testamento  
Coerenze: Partendo da nord, in senso orario: altra proprietà (mapp.906), sedime stradale parte di Via Adamello (mapp.555) , cortile di proprietà (mapp.553), altra unità immobiliare.

## **2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>158,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>87,20 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 159.500,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 159.500,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 159.500,00</b>
Data della valutazione:	<b>29/05/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.  
Collaborativo (portatore di handicap)

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato usufruttuario. Il diritto di usufrutto è esteso all'intera p  
possedere la nuda proprietà dell'immobile.

**CALCOLO USUFRUTTO:**

Valore piena proprietà: €230'000,00

Età usufruttuario: 51 anni

Tasso di interesse legale: 5,00%

Coeficiente moltiplicatore: 14

Valore usufrutto: €161'000,00

Valore della nuda proprietà: €69'000,00

## **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: Nessuna.*

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 01/06/2022 ai nn. 785  
ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio , a favore di

Notifica Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio del 12/05/2022, sino alla concorrenza di € 180'934,76 oltre ad interessi e spese. Tale trascrizione viene rettificata con successiva n. 63529 del 29/06/2022

pignoramento, stipulata il 12/05/2022 a firma di Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio , trascritta il 01/06/2022 ai nn. 52942, a favore d

Pignoramento immobiliare in rettifica 29/06/2022 ai nn. 94228/63529. Notifica dell'ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio del 12/05/2022 sino alla concorrenza di € 180'934,76 oltre ad interessi e spese. Tale trascrizione rettifica la precedente in quanto l'unità immobiliare è stata erroneamente indicata come sita nel Comune di Cerro al Lambro, mentre risulta sita nel Comune di Cerro Maggiore.

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

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

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 0,00</b>

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

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

per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di denuncia di successione (dal 19/08/2020), con l'19/08/2020 a firma di Ufficio del registro di Milano ai nn. 262709/88888 di repertorio, trascritto il 20/08/2020 a Milano 2 ai nn. 59432

per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione (dal 19/08/2020), con atto stipulato il 19/08/2020 a firma di ufficio del registro di Milano ai nn. 262709/88888 di repertorio, trascritto il 20/08/2020 a Milano 2 ai nn. 59432

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

Villa Giuseppe per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/1966 fino al 19/08/2003), con atto stipulato il 25/05/1966 a firma di Notaio Italo Tarsia, trascritto il 17/06/1966 a Milano 2 ai nn. 24908.

Per effetto della morte d  
al n. 80098 del registro

la successione viene trascritta a Milano 3 il 29/12/1970  
di 1/2 di piena proprietà della de cuius passa a



per la quota di 1/4 cadauno della piena proprietà.

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/1966 fino al 29/12/1970), con atto stipulato il 25/05/1966 a firma di Notaio Italo Tarsia, trascritto il 17/06/1966 a Milano 2 ai nn. 24908.

Per effetto della morte di \_\_\_\_\_ la successione viene trascritta a Milano 3 il 29/12/1970 al n. 80098 del registro particolare e la quota di 1/2 di piena proprietà della de cuius passa a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/4 cadauno della piena proprietà.

per la quota di 5/12, in forza di denuncia di successione (dal 20/02/2003 fino al \_\_\_\_\_ con atto stipulato il 19/08/2003 ai nn. 397/2003 di repertorio, trascritto il 20/09/2003 a Milano 2 ai nn. 82783.

Per effetto della morte di \_\_\_\_\_ avvenuta il 30/11/2022 viene presentata il 19/08/2003 presso l'ufficio del Registro \_\_\_\_\_ certificato di denuncia successione rep. n.397/2003 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio della pubblicità immobiliare di Milano 2 il 20/09/2003 al n. 82783 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 1/2 di piena proprietà del de cuius relativamente agli immobili oggetto della procedura.

per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 19/08/2003 fino al 19/08/2020), con atto stipulato il 19/08/2003 a firma di Ufficio del registro di Legnano ai nn. 397/2003 di repertorio, trascritto il 20/09/2003 a Milano 2 ai nn. 82783.

Per effetto della morte di \_\_\_\_\_ avvenuta il 30/11/2022 viene presentata il 19/08/2003 presso l'ufficio del Registro \_\_\_\_\_ certificato di denuncia successione rep. n.397/2003 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio della pubblicità immobiliare di Milano 2 il 20/09/2003 al n. 82783 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 1/2 di piena proprietà del de cuius relativamente agli immobili oggetto della procedura.

per la quota di 5/12, in forza di denuncia di successione (dal 19/08/2003 fino al 30/01/2004), con atto stipulato il 19/08/2003 ai nn. 397/2003 di repertorio, trascritto il 20/09/2003 a Milano 2 ai nn. 82783.

Per effetto della morte di \_\_\_\_\_ avvenuta il 30/11/2022 viene presentata il 19/08/2003 presso l'ufficio del Registro di Legnano certificato di denuncia successione rep. n.397/2003 e successivamente trascritta d'ufficio presso l'Agenzia delle Entrate - ufficio della pubblicità immobiliare di Milano 2 il 20/09/2003 al n. 82783 del registro particolare e per effetto di tale successione la quota pari a 1/2 di piena proprietà del de cuius relativamente agli immobili oggetto della procedura.

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 30/01/2004 fino al 19/08/2020), con atto stipulato il 30/01/2004 a firma di Notaio Davide Carugati, trascritto il 11/02/2004 a Milano 2 ai nn. 8891.

In virtù di compravendita per atto a rogito Notaio Davide Carugati del 30/01/2004 trascritto a Milano 2 il 11/02/2004 al n. 8891 del registro particolare gli immobili oggetto della procedura dalla ditta \_\_\_\_\_ assano alla ditta \_\_\_\_\_ er la quota di 5/6 di piena proprietà.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per esecuzione lavori edili **N. 78/1966**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione locali d'abitazione, presentata il 23/05/1966 con il n. 78/1966 di protocollo, rilasciata il 07/06/1966, agibilità del 17/02/1970

Permesso di costruire **N. 82**, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di costruzione casa di abitazione, rilasciata il 0 \_\_\_\_\_

C.I.L.A. **N. 109/2018**, intestata a I \_\_\_\_\_ per lavori di Manutenzione straordinaria



immobile - cappotto, presentata il 25/05/2018 con il n. 12074 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera vigente dal settembre del 2003, l'immobile ricade in zona E.1(1) residenza e assimilabili: abitazioni adibite a residenza con carattere continuativo

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo sul punto. D'altra parte, per la natura ed i limiti insiti del mandato rimesso all'esperto, non pare possibile intendere questo finanche teso a sostituire l'espressione che compete per legge agli uffici deputati circa i termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti, manifestazione che gli ufficio, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra la divisione degli spazi non è fedele con quanto autorizzato.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- presentazione sanatoria per modifiche interne: €1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: presentazione pratica docfa

Le difformità sono regolarizzabili mediante: stesura di nuova denuncia catastale (DOCFA)

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

Costi di regolarizzazione:

- stesura pratica catastale: €500,00

Verificando con visure catastali si è potuto notare che il sub.1 corrisponde al piano terra mentre per il piano seminterrato, sub. 2, di categoria C2 viene indicata una consistenza di 13mq. Nella realtà il piano seminterrato ha una superficie uguale o comunque simile all'appartamento del piano terra (108mq circa). Con tutta probabilità la discrepanza tra schede e visure sta nel fatto che le schede catastali depositate sono vecchie e la divisione tra A/7 e C/2 è stata riportata "d'ufficio". Non esiste un documento docfa aggiornato. Questo si risolve nel momento in cui si aggiorneranno le schede catastali. Con probabilità varierà leggermente la rendita e magari la classe del C/2.





variazioni interne

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA ADAMELLO 19

## VILLA SINGOLA

DI CUI AL PUNTO A

**villa singola** a CERRO MAGGIORE Via Adamello 19, della superficie commerciale di **158,00** mq per la quota di 1/1 di usufrutto favore dell'usufruttuario  
 Villetta singola di circa 1 na tranquilla e ricca di spazi verdi, disposta su due piani e costituita da: **PIANO TERRA**: soggiorno, cucina, due camere da letto, servizio igienico e disimpegno, con annessa area esterna (mapp 553) all'abitazione di proprietà esclusiva e il mappale 551 che identifica parte della via Adamello. **SEMINTERRATO**: troviamo uno spazio adibito a sgombero, accessibile attraverso una scala interna e una rampa carraia. Sono presenti visibili segni di scrostamento dell'intonaco sulle pareti interne.

Tutto attorno alla casa c'è un terreno di proprietà esclusiva di circa 500mq, utilizzato come giardino. Un marciapiede percorre perimetralmente tutto l'edificio e sul lato a sud troviamo una casetta in legno per ricovero attrezzi adossata alla recinzione in lastre che separa la proprietà confinante.

Si tenga presente che la casetta in legno non necessita di permessi edilizi in quanto di modeste dimensioni e rientra nell'edilizia libera.

All'abitazione si accede da un cancello pedonale che affaccia su di uno slargo pavimentato con piastrelle di cemento e su una scalinata di otto gradini in granito che portano ad un balcone e all'ingresso della casa oppure dal passo carraio (manuale) con rampa che porta direttamente al garage (adibito a magazzino) posto al piano seminterrato, entrambe in fregio alla via Adamello (attuale mapp. 551). Esternamente le pareti sono finite con intonaco rustico colore giallo zafferano, zoccolatura in mattonelle di pietra di colore terra di siena; lo stesso rivestimento viene usato per gli spigoli della casa, per il perimetro delle finestre e delle porte balcone. La pavimentazione del marciapiede che circonda la casa è in parte costituito da mattonelle per esterni di forma quadrata in



cemento decorato ed in parte in gettatadi cemento di colore grigio. I serramenti sono in alluminio di colore bianco con avvolgibili color marrone scuro. La copertura è a quattro falde è con rivestimento di tegole in cotto. Complessivamente lo stato di manutenzione si può considerare discreto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T,S1, ha un'altezza interna di 320. Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 553 sub. 1 (catasto fabbricati), partita 1438, categoria A/7, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 573,27 Euro, indirizzo catastale: Via Adamello, 19, piano: T, S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da Testamento  
Coerenze: Partendo da nord, in senso orario: via Adamello, altra unità immobiliare, cortile di proprietà, altra unità immobiliare.

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 1 piano fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1966 ristrutturato nel 2018.



FACCIATA PRINCIPALE



DETTAGLIO SCALA DI ACCESSO



RAMPA CARRAIA



GIARDINO ESCLUSIVO



LATO SUD



LATO NORD

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista artigianale/industriale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Busto Arsizio, Gallarate). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: LEGNANO, BUSTO ARSIZIO, RHO.



## SERVIZI

asilo nido	al di sopra della media	
biblioteca	al di sopra della media	
centro sportivo	al di sopra della media	
centro commerciale	nella media	
municipio	nella media	
farmacie	al di sopra della media	
scuola elementare	al di sopra della media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
scuola per l'infanzia	nella media	

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 2 Km	al di sopra della media	
aeroporto distante 26 Km	al di sopra della media	
ferrovia distante 7 Km	al di sopra della media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**PIU' PRECISAMENTE L'UNITA' IMMOBILIARE RISULTA COMPOSTA DA (AL PIANO TERRA):**

INGRESSO/SOGGIORNO: si accede all'appartamento da una rampa di scale e un terrazzino esterno; la porta in alluminio e vetro si apre sull'ingresso/soggiorno. Superficie netta di circa 18,00mq; esposizione sud-est; altezza interna utile circa di 320cm; pavimento rivestito con laminato effetto legno di colore chiaro aventi dimensioni di circa 100x35cm con posa a correre; lo stato di manutenzione può considerarsi buono; le pareti sono intonacate di colore bianco ad eccezione per una parete decorata con colori caldi.

CUCINA: superficie netta di circa 18,00mq; esposizione nord-est; altezza interna utile circa di 320cm;



pavimento rivestito con laminato effetto legno di colore chiaro aventi dimensioni di circa 100x35cm con posa a correre; lo stato di manutenzione può considerarsi buono; le pareti sono intonacate di colore bianco e nella parete attrezzata abbiamo un pannello in marmo di dimensioni di circa 60x40cm in corrispondenza dei fuochi.

CAMERA 1: superficie netta di circa 18,00mq; esposizione sud-ovest, altezza interna utile circa di 320cm; pavimento rivestito con piastrelloni in marmo di colore rosso venato bianco; lo stato di manutenzione può considerarsi buono; in legno la zoccolatura alle pareti; le pareti sono intonacate di colore bianco; presente una finestra a tre ante a battente con serramenti bianchi in alluminio;

CAMERA 2: superficie netta di circa 18,00mq; esposizione nord-oves, altezza interna utile circa di 320cm; pavimento rivestito con piastrelloni in marmo di colore rosso venato bianco; lo stato di manutenzione può considerarsi buono; in legno la zoccolatura alle pareti; le pareti sono intonacate di colore bianco; presente una porta balcone a tre ante a battente con serramenti bianchi in alluminio; affaccio su balcone;

SERVIZIO IGIENICO: Superficie netta di circa 5,70mq; altezza interna utile circa di 320cm; esposizione ovest; pavimento rivestito con piastrelle in gress di colore grigio scuro opaco, di dimensioni 30x60cm; pareti e soffitto intonacate al civile di colore bianco; le pareti sono rivestite con piastrelle in gress porcellanato lucido di colore chiaro fino ad un'altezza di 210cm; sono presenti un lavabo con mobile a semincasso, bidet, wc con cassetta esterna; doccia; lo stato di manutenzione può considerarsi buono.

PARTE DI VIA ADAMELLO: Il mappale identificato come mapp.551, identificato più chiaramente sul foglio di mappa risulta essere parte della Via Adamello.

**PIU' PRECISAMENTE LA CANTINA AL PIANO SEMINTERRATO RISULTA COMPOSTA DA:**

Ambiente unico suddiviso dai muri portanti del vano scala interno che collega il piano di sopra, i mobili presenti suddividono l'unico ambiente in due spazi più o meno distinti. La pavimentazione nella parte appena davanti alla scala è costituita da mattonelle quadrate in similcotto di colore marrone e dimensioni 30x30cm; la restante parte della pavimentazione è in battuto di cemento. Come precedentemente descritto in questo ambiente la muratura presenta parecchie parti scrostate; essendo muratura perimetrale in ambiente seminterrato, si suppone che questo fenomeno sia da reputare all'umidità di risalita. Le dimensioni possono ritenersi identiche alla superficie del piano superiore, circa 108mq.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> ANTA A BATTENTE realizzato in METALLO con apertura ELETTRICO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> ANTE A BATTENTE E SCORREVOLI realizzati in LEGNO/ LEGNO E VETRO. LA TIPOLOGIA DELLE PORTE NON E' OMOGENEA.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> ANTE A BATTENTE realizzati in ALLUMINIO COLOR BIANCO. ZANZARIERE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto. COPERTURA A FALDE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in INTONACO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> doppia anta a battente realizzato in METALLO. MANUALE	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in INTONACO con coibentazione in CAPPOTTO , il rivestimento è realizzato in TINTEGGIATURA	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in PIASTRELLE DI CEMENTO	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



*pavimentazione esterna:* realizzata in CEMENTO LISCIATO. MARCIAPIEDE ATTORNO ALLA CASA

nella media 

Degli Impianti:

*citofonico:*

nella media 

Delle Strutture:

*solai:* TRAVERSI E PIGNATTE

nella media 



PORTONCINO D'INGRESSO



SOGGIORNO



CUCINA



BAGNO



LETTO 1



LETTO 2

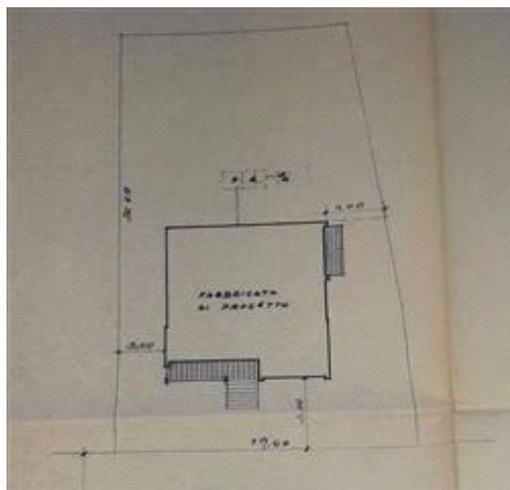
CONSISTENZA:

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 PT	108,00	x	100 %	=	108,00
Terreno di proprietà	500,00	x	10 %	=	50,00
<b>Totale:</b>	<b>608,00</b>				<b>158,00</b>





estratto planimetria assentita mapp.553



foglio n.3 di mappa

**ACCESSORI:****cantina.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 553 sub. 2 (catasto fabbricati), partita 1438, categoria C/2, superficie 13, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 22,16 Euro, indirizzo catastale: Via Adamello, 19, piano: S1, intestato a derivante da  
Testamento  
Coerenze: Partendo da nord, in senso orario: via Adamello, altra unità immobiliare, cortile di proprietà, altra unità immobiliare.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
sgombero	108,00	x	80 %	=	86,40
<b>Totale:</b>	<b>108,00</b>				<b>86,40</b>



seminterrato



seminterrato



seminterrato

seminterrato

**altro terreno.**

Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 551 (catasto terreni), partita 3976, qualita/classe seminativo arbor. c12, superficie 80, reddito agrario 0,41 € reddito dominicale 0,41 € indirizzo catastale: Via Adamello, 19, piano: T, intestato a proprietà), derivante da Testamento  
Coerenze: Partendo da nord, in senso orario: altra proprietà (mapp.906), sedime stradale parte di Via Adamello (mapp.555) , cortile di proprietà (mapp.553), altra unità immobiliare.

descrizione	consistenza		indice	commerciale	
sedime stradale	80,00	x	1 %	=	0,80
<b>Totale:</b>	<b>80,00</b>				<b>0,80</b>



vista della via Adamello (mapp.551)

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Si adotta, quale parametro di raffronto, il prezzo a corpo; le superfici commerciali sono calcolate al lordo dei muri desunte dalle risultanze degli atti catastali e dalle pratiche edilizie assentite. Il valore venale del bene viene dall'esperto stimatore altresì ricercato in seguito ad un attento esame del mercato immobiliare, nonché sulla scorta della descrizione effettuata dalle caratteristiche specifiche del bene, del suo stato di conservazione e manutenzione, inclusi gli esterni, il grado di finitura, la dotazione di impianti, dei servizi propri e della destinazione d'uso, i valori di aerilluminazione, la collocazione dell'immobile nel tessuto urbano, la distribuzione interna, gli affacci; successivamente si analizzano eventuali parametri e variazioni in virtù di elementi accessori migliorativi e non che influiscono o possono influire sul valore del bene in esame.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **230.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 230.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 161.000,00**



## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Cerro Maggiore

### 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	villa singola	158,00	87,20	230.000,00	161.000,00
				<b>230.000,00 €</b>	<b>161.000,00 €</b>

#### Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Non si pensa che la divisione dell'immobile sia fattibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.500,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 159.500,00**

### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 159.500,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€ 0,00**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€ 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€ 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 159.500,00**

data 29/05/2023



il tecnico incaricato  
GIULIANA TEZZA

