



TRIBUNALE ORDINARIO BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

274/2021

DEBITORE:

████████████████████

GIUDICE:

dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

TECNICO INCARICATO:

Franco Nespolo

CF: NSPFNC57S25E514M

con studio in PARABIAGO (MI) Via San Giuseppe 22

telefono: 03311976054 - fax: 03311976054

email: franco.nespolo@inwind.it

PEC: franco.nespolo@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 274/2021

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a PARABIAGO Via MATTEOTTI 56/A, della superficie commerciale di **251,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Immobile indipendente già adibito ad esposizione, riparazione e vendita di motocicli ora in stato di abbandono; l'edificio, di un solo piano fuori terra, ha strutture portanti verticali in muratura in mediocri condizioni generali, con intonaci in parte staccatisi dal supporto e/o mancanti; il manto di copertura del fabbricato è in lastre in eternit necessitanti di monitoraggio mentre le relative strutture portanti sono in travi in cemento o in acciaio.

L'interno dell'immobile, di fatto costituito da un ampio vano in parte soppalcato e dagli adiacenti vano ufficio e servizio igienico è spoglio, pressochè privo di impianti, ridotti all'essenziale e senza impianto di riscaldamento. La pavimentazione è in battuto di cemento mentre le pareti sono finite ad intonaco.

L'accesso all'edificio può avvenire dalle vetrine laterali poste a fianco del marciapiede verso il limitrofo sottopassaggio ferroviario ovvero dal portone scorrevole in acciaio e vetro raggiungibile da Via S. Anna dopo avere aperto il cancello in acciaio che immette al mapp. 596 (di proprietà comunale) e da qui transitando sull'area interamente delimitata da un muro in c.a. identificata al mapp. 596 che viene utilizzata in modo esclusivo dalla proprietà qui pignorata pur risultando essere di proprietà di terzi (comunale).

L'edificio nel suo complesso può essere considerato in uno stato manutentivo meno che mediocre e necessita prima di un eventuale nuovo utilizzo di importanti interventi manutentive di adeguamento.

A parere dello scrivente, stante la posizione dell'immobile, prossimo alla stazione ferroviaria, posto in una via di forte passaggio, nelle vicinanze di spazi adibiti a parcheggio, ben potrebbe prestarsi per un eventuale utilizzo quale bar, tabaccheria, pizzeria, ecc. effettuando all'occorrenza l'eventuale cambio di destinazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di media circa 380 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 263 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 220 mq, rendita 3.544,96 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 56/A, piano: T, intestato a ██████████

[REDACTED] per la
quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] per la
quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 2/4, derivante da VARIAZIONE del
15/05/2018 Pratica n. MI0209766 in atti dal 15/05/2018 AGGIORNAMENTO
PLANIMETRICO (n. 71538.1/2018)

Coerenze da Nord in senso orario: mapp. 595, mapp. 596;

Salvo errori e come meglio in fatto.

Si precisa che l'intestazione catastale non è aggiornata all'attualità.

L'intero edificio sviluppa un solo piano fuori terra.

Immobile costruito nel 1958 e parzialmente ristrutturato all'inizio degli anni 2000.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **251,90 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€91.622,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€91.622,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€87.040,90**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero

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 25/10/2006 a firma di Filippo Laurini notaio in Parabiago ai nn. 31891 rep. di repertorio, iscritta il 27/10/2006 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 164239/40561, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca e contro [REDACTED] derivante da garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: €200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 05/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mantova ai nn. 1415 rep. di repertorio, trascritta il 15/07/2021 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 105073/71589, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate finanziamento

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

L'immobile è indipendente e non ha spese inerente a parti comuni.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED]
per la quota di 1/8, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] con atto stipulato il 04/09/1992, registrato il 14/11/2005 a Legnano ai nn. 723/2005/5, trascritto il 16/06/2009 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 72710/43549.

Accettazione tacita dell'eredità di P. [REDACTED] deceduta in data 04/09/1992 da parte dell'erede [REDACTED] trascritta in data 27/10/2006 ai nn. 164237/85701

[REDACTED] per la quota di 3/8, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] (dal 18/01/2004), registrato il 14/11/2005 a Legnano ai nn. 522/2005/5, trascritto il 16/06/2009 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 72708/43547.

Accettazione tacita dell'eredità di [REDACTED] [REDACTED] deceduto in data 18/01/2004 da parte dell'erede [REDACTED] trascritta in data 27/10/2006 ai nn. 164238/85702

[REDACTED] per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2006), con atto stipulato il 25/01/2006 a firma di Filippo Laurini notaio in Parabiago ai nn. 30886/5359 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 11650/5951.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (fino al 25/01/2006), con atto stipulato il 08/04/1974 a firma di Pietro Guarna notaio in Milano ai nn. 32344 rep. di repertorio, trascritto il 03/05/1974 a Conservatoria dei Pubblici Registri immobiliari di Milano 2 ai nn. 23206/20098.

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (fino al 25/01/2006), con atto stipulato il 08/04/1974 a firma di Pietro Guarna notaio in Milano ai nn. 32344 rep. di repertorio, trascritto il 03/05/1974 a Conservatoria dei Pubblici Registri immobiliari di Milano 2 ai nn. 23206/20098.

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (fino al 18/01/2004), con atto stipulato il 26/05/1987 a firma di Gloria Battaglia notaio in Bresso ai nn. 425/120 di repertorio, trascritto il 24/06/1987 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 50015/36255.

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (fino al 04/09/1992), con atto stipulato il 26/05/1987 a firma di Gloria Battaglia notaio in Bresso ai nn. 425/120 di repertorio, trascritto il 24/06/1987 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 50015/36255.

[REDACTED] per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (fino al 25/01/2006), con atto stipulato il 26/05/1987 a firma di Gloria Battaglia notaio in Bresso ai nn. 425/120 di repertorio, trascritto il 24/06/1987 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circoscrizione di Milano 2 ai nn. 50015/36255.

██████████
██████████ per la quota di 1/4, in forza di atto di compravendita (fino al 25/01/2006), con atto stipulato il 26/05/1987 a firma di Gloria Battaglia notaio in Bresso ai nn. 425/120 di repertorio, trascritto il 24/06/1987 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circonscrizione di Milano 2 ai nn. 50015/36255.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

- Nulla osta per opere edilizie **N. 67/1958**, per lavori di costruzione fabbricato, rilasciata il 14/04/1958 con il n. 67 di protocollo.

Dalla consultazione dell'archivio telematico delle pratiche edilizie del comune di Parabiago è emersa la presenza delle seguenti pratiche relative all'immobile:

- Condono edilizio tratto dal decreto DL.269/2003 per lavori di realizzazione di soppalco aperto accessibile tramite scala di servizio, presentato il 10/12/2004. Successive integrazioni in data 23 dicembre 2004, 25 ottobre 2005 e 9 gennaio 2006. Il Comune di Parabiago non ha provveduto ad emettere provvedimento di sanatoria nei termini di legge e non risulta che la procedura di sanatoria abbia ottenuto espressa definizione.
- P.E. **N. 344/2003**, per lavori di formazione nuovo ingresso e costruzione di tavolati interni e modifica servizio igienico esistente, presentata il 24/06/2003
- P.E. **N. 262/2004**, per lavori di manutenzione straordinaria, presentata il 24/03/2004 con il n. 262 di protocollo
- Denuncia cementi armati **N. 60/2005**, per lavori di apertura di vetrine su Via Matteotti ed adeguamento degli impianti tecnologici, trattamento delle facciate, opere di tinteggiatura anche interna, presentata il 03/11/2005 con il n. 60 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi discordanze planimetriche ed interne.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica a sanatoria

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e oneri di sanatoria: €3.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: lievi discondanze interne e planimetriche

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione di pratica DOCFA per esatta rappresentazione grafica

L'immobile risulta non conforme, ma regolarizzabile.

Costi di regolarizzazione:

- costi tecnici e diritti catastali: € 600,00

L'intestazione catastale dell'immobile non è aggiornata all'attualità

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARABIAGO VIA MATTEOTTI 56/A

NEGOZIO

negozio a PARABIAGO Via MATTEOTTI 56/A, della superficie commerciale di **251,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Immobile indipendente già adibito ad esposizione, riparazione e vendita di motocicli ora in stato di abbandono; l'edificio, di un solo piano fuori terra, ha strutture portanti verticali in muratura in mediocri condizioni generali, con intonaci in parte staccatisi dal supporto e/o mancanti; il manto di copertura del fabbricato è in lastre in eternit necessitanti di monitoraggio mentre le relative strutture portanti sono in travi dicemento o in acciaio.

L'interno dell'immobile, di fatto costituito da un ampio vano in parte soppalcato e dagli adiacenti vano ufficio e servizio igienico è spoglio, pressocchè privo di impianti, ridotti all'essenziale e senza impianto di riscaldamento. La pavimentazione è in battuto di cemento mentre le pareti sono finite ad intonaco.

L'accesso all'edificio può avvenire dalle vetrine laterali poste a fianco del marciapiede verso il limitrofo sottopassaggio ferroviario ovvero dal portone

scorrevole in acciaio e vetro raggiungibile da Via S. Anna dopo avere aperto il cancello in acciaio che immette al mapp. 596 (di proprietà comunale) e da qui transitando sull'area interamente delimitata da un muro in c.a. identificata al mapp. 596 che viene utilizzata in modo esclusivo dalla proprietà qui pignorata pur risultando essere di proprietà di terzi (comunale).

L'edificio nel suo complesso può essere considerato in uno stato manutentivo meno che mediocre e necessita prima di un eventuale nuovo utilizzo di importanti interventi manutentivi di adeguamento.

A parere dello scrivente, stante la posizione dell'immobile, prossimo alla stazione ferroviaria, posto in una via di forte passaggio, nelle vicinanze di spazi adibiti a parcheggio, ben potrebbe prestarsi per un eventuale utilizzo quale bar, tabaccheria, pizzeria, ecc. effettuando all'occorrenza l'eventuale cambio di destinazione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terreno, ha un'altezza interna di media circa 380 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 14 particella 263 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 4, consistenza 220 mq, rendita 3.544,96 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 56/A, piano: T, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] per la quota di 1/4 in regime di comunione dei beni con [REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 2/4, derivante da VARIAZIONE del 15/05/2018 Pratica n. MI0209766 in atti dal 15/05/2018 AGGIORNAMENTO PLANIMETRICO (n. 71538.1/2018)

Coerenze: da Nord in senso orario: mapp. 595, mapp. 596;

Salvo errori e come meglio in fatto.

Si precisa che l'intestazione catastale non è aggiornata all'attualità.

L'intero edificio sviluppa 1 piano fuori terra, 0 piano interrato.

Immobile costruito nel 1958 ristrutturato all'inizio degli anni 2000.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
cinema	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
piscina	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
spazi verde	nella media	
stadio	al di sotto della media	
supermercato	al di sopra della media	
teatro	al di sotto della media	
università	nella media	
verde attrezzato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 km	al di sopra della media	
autobus distante 100 mt	al di sotto della media	
autostrada distante 5 km	nella media	
ferrovia distante 300 mt	nella media	
superstrada distante 15 km	nella media	
metropolitana distante 10 km	nella media	
tangenziale distante 10 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : realizzati in acciaio	mediocre	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in fibrocemento con coibentazione in assente	mediocre	
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	mediocre	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	al di sotto della media	
<i>portone di ingresso</i> : ante scorrevoli realizzato in acciaio/vetro	al di sotto della media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : saracinesche realizzate in acciaio	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	mediocre	
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco di cemento	al di sotto della media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : con cavi a vista, la tensione è di 220V conformità: non conforme	scarso	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale, la rete di distribuzione è realizzata in tubi in ferro zincato	mediocre	

Delle Strutture:

<i>copertura</i> : a falde costruita in acciaio	al di sotto della media	
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce in muratura		
<i>strutture verticali</i> : in muratura in acciaio		

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	Consist.		indice		Sup. comm.
Sup. piano terra	230,00	x	100 %	=	230,00
Sup. Soppalco	73,00	x	30	=	21,90
Totale:	303,00				251,90

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: 18/04/2023

Fonte di informazione: CONCORDATO PREVENTIVO, 141/2014

Descrizione: C.P. ELLE4 Sipict S.C.A.R.L. - Parabiago(MI) - Via Enrico Fermi, Lotto 25, - Box Fg.18 part.1431, sub.25, C6, MQ.14 R.C.€8.32 , 25

Indirizzo: Parabiago (MI) Via Enrico Fermi - Lombardia Parabiago, Milano

Prezzo: 7.400,00

Valore Ctu: 2.290,96

Prezzo Base d'Asta: 2.290,96

Distanza: 453.00 m

Numero Tentativi: 9

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 24/02/2020

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 45/2017

Descrizione: Spazio unico a destinazione commerciale di mq. 70,25, con la sola separazione per due servizi igienici e antibagno che si pone come disimpegno di accesso allo spazio esterno pertinenziale. Utilizzato come negozio commerciale bar/tabaccheria, si trova in discrete condizioni edilizie, servito dagli impianti primari, è ben illuminato attraverso le due ampie finestre e porta d'ingresso da via Santa Maria.,

Indirizzo: via Santa Maria, 5320015

Parabiago, MI

Prezzo: 38.880,00

Valore Ctu: 84.300,00

Prezzo Base d'Asta: 51.840,00

Distanza: 664.00 m

Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 14/07/2022

Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 537/2019

Descrizione: Negozio situato al piano terra di un complesso condominiale facente parte dell'edificio B corrispondente all'interno 1, composto da ampio locale open space dotato di cinque ampie vetrine, servizio igienico e disimpegno con annesso, al piano interrato (collegato da scala interna) vano adibito a deposito-sottonegozio e disimpegno.

Indirizzo: Via San Michele , 32

Parabiago, MI

Prezzo: 86.500,00

Valore Ctu: 180.000,00
Prezzo Base d'Asta: 115.200,00
Distanza: 702.00 m
Numero Tentativi: 3

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 03/11/2020
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 10/2015
Descrizione: Ufficio della superficie commerciale di mq. 112, posto al piano terzo con accesso dalla scala comune e con un'altezza interna di 400 c.a.,
Indirizzo: Via Torre, 620015
Parabiago, MI
Prezzo: 39.321,60
Valore Ctu: 168.000,00
Prezzo Base d'Asta: 52.428,80
Distanza: 704.00 m
Numero Tentativi: 7

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: aggiudicazione in asta
Data contratto/rilevazione: 03/11/2020
Fonte di informazione: ESECUZIONE IMMOBILIARE, 10/2015
Descrizione: Ufficio della superficie commerciale di mq. 64,30, posto al piano terzo con accesso dalla scala comune e con un'altezza interna di 400 c.a., 10
Indirizzo: Via Torre, 620015
Parabiago, MI
Prezzo: 27.100,00
Valore Ctu: 97.000,00
Prezzo Base d'Asta: 30.146,56
Distanza: 704.00 m
Numero Tentativi: 7

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino immobiliare (31/08/2023)
Valore minimo: 1.173,00
Valore massimo: 1.467,00
Note: Parabiago
Zona Ferrovia, Resegone, Unione, Villorresi
Posizione Zona centro
Tipologia Prevalente
Abitazioni civili

Negozi

Quotazioni unità immobiliari commerciali

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (31/08/2023)

Valore minimo: 1.150,00

Valore massimo: 1.650,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: PARABIAGO

Fascia/zona: Centrale/FERROVIA, RESEGONE, UNIONE, VILLORESI

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Commerciale

Tipologia: negozi Stato conservativo: normale

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la comproprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'unità è munita di servizi tripli, doppi,

semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per immobili di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con unità recentemente trattate nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia del bene, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

L'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 251,90 x 380,00 = **95.722,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€95.722,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€95.722,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri.

Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Parabiago, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, Rizzicase, Remax., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, ed inoltre: immobiliare.it, casa. it, idealista.it, motori di ricerca internet

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	consistenz	cons.	valore intero	valore diritto
A	negozio	251,90	0,0	95.722,00	95.722,00
				95.722,00 €	95.722,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€4.100,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 91.622,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria 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): (valore di realizzo): **€ 4.581,10**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 87.040,90**

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: **€ 87.040,90**

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 274/2021

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A cantina/deposito a PARABIAGO VIALE MATTEOTTI 60, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di unità a destinazione cantina/deposito collocata al piano interrato di un edificio residenziale di tre piani fuori terra oltre interrato. La con quota di pavimento dei locali in questione è inferiore di circa 2 metri rispetto alla quota in cui è posizionato il portoncino di accesso dal quale si accede all'unità. Detto ingresso risulta limitrofo allo stretto marciapiede munito di parapetto posto lateralmente al sottopasso ferroviario carrabile; superata la porta d'accesso è presente uno scivolo in forte pendenza che raccorda la quota d'accesso al piano di calpestio della pavimentazione dei locali.

L'unità è costituita da due vani con soffitto a volta in muratura e pareti in mattoni a vista privi di intonaco mentre la pavimentazione risulta costituita da terra battuta e/o battuto di cemento. Le finestre dell'unità sono dotate di serramenti in ferro con specchiature monovetro in mediocri condizioni.

I locali sono privi di qualsiasi tipo di dotazione impiantistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 390 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 3 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 134 mq, rendita 207,62 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 60, piano: S1, intestato a ██████████ derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario: marciapiede verso Via Matteotti, vani di cantina proprietà di terzi, altra proprietà, marciapiede verso sottopasso.

Salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito presumibilmente alla fine degli anni 50/inizio anni 60 del secolo scorso

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **160,00 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€36.800,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 36.800,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€32.946,68**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile è risultato libero

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 25/10/2006 a firma di Filippo Laurini notaio in Parabiago ai nn. 31891 rep. di repertorio, iscritta il 27/10/2006 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 164239/40561, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED] quale terzo datore di ipoteca e contro [REDACTED] derivante da garanzia di finanziamento.
Importo ipoteca: € 400.000,00.

Importo capitale: € 200.000,00.

Durata ipoteca: 10 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 05/06/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario del Tribunale di Mantova ai nn. 1415 rep. di repertorio, trascritta il 15/07/2021 a Agenzia delle Entrate Servizi del Territorio Circostrizione di Milano 2 ai nn. 105073/71589, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da mancato pagamento rate finanziamento

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:	€600,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€2.013,32
Millesimi condominiali:	82,97

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 2/4, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] (dal 18/01/2004), con atto stipulato il 18/01/2004 a firma di Filippo Laurini notaio in Parabiago ai nn. 30886/5359 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 164238/85702.

Risulta trascritta in data 27/10/2006 ai nn. 164238/85702 accettazione tacita dell'eredità in morte di [REDACTED] da parte dell'erede sig. [REDACTED] nascente da atto Notaio Laurini Filippo di PARABIAGO (MI) del 25/10/2006 Numero di repertorio 31891

[REDACTED] per la quota di 2/4, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2006), con atto stipulato il 25/01/2006 a firma di Filippo Laurini notaio in Parabiago ai nn. 30886/5359 di repertorio, trascritto il 27/01/2006 a Agenzia delle Entrate Ufficio del Territorio Servizi di Pubblicità Immobiliare Circostrizione di Milano 2 ai nn. 11649/595

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED]
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 18/01/2004), con atto stipulato il 08/04/1974 a firma di Pietro Guarna notaio in Milano ai nn. 32344 rep. di repertorio, trascritto il 03/05/1974 a Conservatoria dei Pubblici Registri immobiliari di Milano 2 ai nn. 23206/20098

[REDACTED]
per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 25/01/2006), con atto stipulato il 08/04/1974 a firma di Pietro Guarna notaio in Milano ai nn. 32344 rep. di repertorio, trascritto il 03/05/1974 a Conservatoria dei Pubblici Registri immobiliari di Milano 2 ai nn. 23206/20098

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Immobile edificato antecedentemente al 01/09/1967.

Dalla consultazione effettuata presso l'archivio telematico delle pratiche edilizie del comune di Parabiago non sono state rinvenute pratiche inerenti all'unità in oggetto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN PARABIAGO VIALE MATTEOTTI 60

CANTINA

DI CUI AL PUNTO A

cantina/deposito a PARABIAGO VIALE MATTEOTTI 60, della superficie commerciale di **160,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di unità a destinazione cantina/deposito collocata al piano interrato di un edificio residenziale di tre piani fuori terra oltre interrato. La quota di pavimento dei locali in questione è inferiore di circa 2 metri rispetto alla quota in cui è posizionato il portoncino di accesso dal quale si accede all'unità. Detto ingresso risulta limitrofo allo stretto marciapiede munito di parapetto posto lateralmente al sottopasso ferroviario carrabile; superata la porta d'accesso è presente uno scivolo in forte pendenza che raccorda il la quoa d'accesso al piano di calpestio dei locali.

L'unità è costituita da due vani con soffitto a volta in muratura e pareti in mattoni a vista privi di intonaco mentre la pavimentazione risulta costituita da terra battuta e/o battuto di cemento. Le finestre dell'unità sono dotate di serramenti in ferro con specchiature monovetro in mediocri condizioni.

I locali sono privi di qualsiasi tipo di dotazione impiantistica.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano seminterrato, ha un'altezza interna di 390 cm.

Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 3 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 134 mq, rendita 207,62 Euro, indirizzo catastale: VIALE GIACOMO MATTEOTTI n. 60, piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze da Nord in senso orario: marciapiede verso Via Matteotti, vani di cantina proprietà di terzi, altra proprietà, marciapiede verso sottopasso.

Salvo errori e come meglio in fatto

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

Immobile costruito presumibilmente alla fine degli anni 50/inizio anni 60 del secolo scorso

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
campo da tennis	nella media	
campo da calcio	nella media	
centro commerciale	nella media	
centro sportivo	nella media	
cinema	al di sotto della media	
farmacie	nella media	
municipio	nella media	
musei	al di sotto della media	
negozi al dettaglio	nella media	
ospedale	nella media	
palestra	nella media	
parco giochi	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	
piscina	nella media	
polizia	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
scuola media superiore	al di sopra della media	
spazi verde	nella media	
stadio	al di sotto della media	
supermercato	al di sopra della media	
teatro	al di sotto della media	
università	nella media	
verde attrezzato	nella media	
vigili del fuoco	nella media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 km	al di sopra della media	
autobus distante 100 mt	al di sotto della media	
autostrada distante 5 km	nella media	
ferrovia distante 300 mt	nella media	
superstrada distante 15 km	nella media	
metropolitana distante 10 km	nella media	
tangenziale distante 10 km	nella media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sotto della media	
esposizione:	al di sotto della media	
luminosità:	mediocre	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : ante a battente e fissi realizzati in ferro	mediocre	
<i>manto di copertura</i> : realizzato in guiana bituminosa con coibentazione in assente	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in terreno battuto	al di sotto della media	
<i>plafoni</i> : realizzati in mattoni a vista	nella media	
<i>portone di ingresso</i> : doppia anta a battente realizzato in legno massello	al di sotto della media	
<i>rivestimento esterno</i> : realizzato in intonaco di cemento	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in mattoni a vista	al di sotto della media	
Delle Strutture:		
<i>copertura</i> : piana costruita in in laterocemento	nella media	
<i>fondazioni</i> : travi continue rovesce costruite in muratura	al di sotto della media	
<i>solai</i> : a volta	al di sotto della media	
<i>strutture verticali</i> : costruite in muratura	nella media	

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenz		indice		commerciale
Cantina	160,00	x	100 %	=	160,00
Totale:	160,00				160,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate (31/08/2023)

Valore minimo: 450,00

Valore massimo: 600,00

Note: Provincia: MILANO

Comune: PARABIAGO

Fascia/zona: Centrale/FERROVIA, RESEGONE, UNIONE, VILLORESI Tipologia prevalente: Abitazioni civili
Destinazione: Commerciale
Tipologia: magazzini
Stato conservativo: normale

Borsino immobiliare (31/08/2023) Valore minimo: 310,00

Valore massimo: 466,00

Note: Zona Ferrovia, Resegone, Unione, Villorresi

Posizione Zona centro

Tipologia Prevalente: Abitazioni civili

Magazzini

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Prima di procedere alla valutazione del bene è necessario individuare alcuni elementi caratteristici del mercato immobiliare della zona.

Il mercato delle compravendite, sia per quanto riguarda la domanda sia per quanto riguarda gli investimenti, sta attraversando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza speranza di attenuazione a breve/medio termine, con conseguente diminuzione delle transazioni riguardanti la compravendita di immobili. Inoltre il mercato immobiliare fondato sullo scambio del patrimonio esistente ha subito un ulteriore fase di arresto in seguito alla promulgazione delle nuove normative che regolamentano il risparmio energetico e la sicurezza sul lavoro (D.L. del 29/12/06 n. 311, L.R. n. 24/06 successiva e restrittiva L.R. n. 8/5018; testo unico e succ. mod. D.Lgs 81/08) coinvolgendo l'involucro edilizio che a seconda delle modalità costruttive abbisogna di costi sempre maggiori in fase di manutenzione/ristrutturazione al fine di rispondere ai requisiti di isolamento termico, acustico, di sicurezza.

La superficie da considerare per la valutazione globale dell'immobile, è quella "commerciale" calcolata con le indicazioni che seguono. Ulteriori variazioni del valore potranno essere ottenute applicando i "coefficienti di differenziazione". I prezzi espressi in -euro/mq- sono da intendersi riferiti alle superfici commerciali. Le superfici si ottengono considerando la superficie totale dell'unità immobiliare comprensiva di tutti i muri perimetrali, calcolati al 100% nel caso in cui non confinino e al 50% nel caso contrario. I balconi sono calcolati fino al 30% mentre le altre pertinenze (cantine, soffitte, lastrici solari, terrazzi, aree esterne, ecc.) hanno un coefficiente compreso tra il 5% ed il 30% a seconda della dimensione ed al relativo grado di comodità rispetto all'unità principale. Negli stabili in condominio la proprietà delle parti comuni (androni, scale, cortile, ecc.) può essere valutata con una maggiorazione delle superfici commerciali pari al 3-5%.

Nella valutazione dell'immobile, oltre alle differenziazioni correlate alla vetustà ed alla posizione rispetto alle zone e all'importanza delle vie è indispensabile evidenziare i riferimenti tipologici che possono incidere sul prezzo di mercato dell'immobile. Si dovrà

tenere conto se l'unità sia libera da locazione o, qualora sia occupata, se in regime di equo canone, patti in deroga, ecc. Importante ai fini della valorizzazione è altresì l'esistenza dell'impianto ascensore nonché il piano su cui insiste l'unità di vendita, con riferimento poi ai requisiti intrinseci, si dovrà considerare se l'unità è munita di servizi tripli, doppi, semplici o esterni comuni, ed anche se sia completo di impianto di riscaldamento centralizzato od autonomo.

Concorrono alla individuazione del prezzo il livello di manutenzione, la dotazione di eventuale box o posto auto e portineria. Le superfici dell'unità immobiliare sono state ricavate dalla planimetria catastale oltre ai parziali rilievi in luogo, conseguentemente le superfici considerate sono da ritenersi indicative e non necessariamente corrispondenti a quanto effettivamente in loco; per la valutazione si sono assunti come riferimento i prezzi correnti di mercato di beni simili per tipologia, caratteristiche costruttive ed edilizie, servizi urbanistici ed attrezzature, stato di fatto, di manutenzione, di degrado, epoca, ubicazione equiparabile al territorio e zona.

Per la valutazione economica si è considerato il valore di mercato per immobili di recente costruzione nella zona di riferimento, comparata con unità recentemente trattate nella stessa zona da agenzie immobiliari. Si è considerato la tipologia del bene, la sua vetustà ed il relativo stato manutentivo.

L'importo risultante delle varie valutazioni pur essendo stato effettuato a misura è da intendersi rigorosamente a corpo, risultando ininfluenti eventuali discordanze sulla valutazione finale tra le effettive superfici riscontrabili in loco e quelle rilevate per via grafica. Il risultato è da intendersi rigorosamente riferito alla data in cui sono state effettuate le relative indagini, essendo escluso qualsiasi riferimento di carattere previsionale.

Nota= si precisa che eventuali difformità, qualora ne ricorrano i presupposti, dovranno essere sanate entro 120gg dall'emissione del decreto di trasferimento e che tutti i costi necessari alle regolarizzazioni tecniche/edilizie/impiantistiche, compreso le eventuali demolizioni, ripristini, costi di cantiere, sicurezza, smaltimento alle PP.DD, varie ed eventuali, anche qualora non segnalate nella presente relazione sono da considerarsi già valutate nella proposta del valore di cessione. Se necessario, rimangono a carico del potenziale acquirente ulteriori verifiche tecniche/documentali da effettuarsi prima dell'acquisto.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 160,00 x 230,00 = **36.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €36.800,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €36.800,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

I criteri di stima sono volti alla determinazione del più probabile valore di mercato dell'immobile inteso come rapporto di equivalenza intercorrente fra il bene e la moneta in una situazione concorrenza.

Per ottenere questo valore vi sono due metodi: uno è il cosiddetto metodo sintetico, l'altro è il metodo analitico.

Il primo consiste nella formazione di un gruppo di classi ottenuti da beni simili, in conclusione il metodo sintetico consiste nella formulazione del giudizio di equivalenza derivante dal confronto tra una serie di beni analoghi di cui siano ovviamente note le caratteristiche ed il prezzo ed il bene da stimare con le eventuali opportune correzioni per renderlo paragonabile.

Il metodo analitico consiste nella capitalizzazione ad un tasso idoneo di interesse dei redditi futuri.

Ciò comporta che siano prevedibili con certezza probabile i redditi ed il saggio d'interesse, quindi il metodo è applicabile in una situazione di mercato stabile e dove l'investimento immobiliare edilizio sia valutato sotto l'aspetto della redditività: questo è essenziale in quanto solo in tale situazione è valido il concetto che il bene vale in base a quanto rende.

Attualmente ci troviamo in una situazione di congiuntura diversa dai tempi in cui la teoria della stima analitica è stata elaborata dagli insegnanti dell'Estimo tradizionale, quando era possibile reperire dati e redditi stabili.

Concludendo per la stima del bene oggetto della presente si seguirà il metodo sintetico essendo quello analitico non adatto alla circostanza. Il metodo sintetico viene applicato effettuando a tappeto una indagine di mercato in zona, con l'assunzione di informazioni presso operatori del settore (quali amministratori, costruttori, agenzie di intermediazione, etc.) sia con gli Uffici Tecnici di banche ed assicurazioni per la gestione del patrimonio immobiliare.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Parabiago, agenzie: Tecnocasa, Tempocasa, Rizzicase, Remax., osservatori del mercato immobiliare Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate, Borsino immobiliare, ed inoltre: immobiliare.it, casa. it, idealista.it, motori di ricerca internet

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	consistenz	cons.	valore intero	valore diritto
A	cantina	160,00	0,0	36.800,00	36.800,00
				36.800,00 €	36.800,00 €

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

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€36.800,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€36.800,00**

Riduzione del valore del **5%** 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): **€ 1.840,00**

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 2.013,32**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 32.946,68**

data 01/09/2023

il tecnico incaricato
Franco Nespolo

SI ALLEGA:

• **LOTTO 1**

1. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
2. Planimetria catastale sub 701;
3. Visura catastale storica sub 701;

• **LOTTO 2**

4. Fotografie esterne ed interne del/i bene/i;
5. Planimetria catastale sub 705;
6. Visura catastale storica sub 705;

7. Rogito;
8. Denuncia di successione;
9. Denuncia di successione;
10. Dichiarazione Agenzia delle Entrate;
11. Riparto consuntivo 2022;
12. Bilancio preventivo 2023;
13. Riparto preventivo 2023;
14. Attestati invio perizia;
15. Perizia copia privacy.