



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

CONTENZIOSO CIVILE

2778/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO I SECURITISATION S.R.L.

CONTRO:


GIUDICE:
Dr. Milton D'AMBRA

CUSTODE:
G.I.V.G. S.R.L.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 21/11/2024

creata con Tribù Office 6

 ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Beatrice Bova

CF:RVOBRC66L44C139D

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA BRAMBILLA 4

telefono: 0331504063

fax: 0331504063

email: architetto.bovab@libero.it

PEC: beatrice.bova@archiworldpec.it



LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

--- appartamento mansardato in villa a SAN VITTORE OLONA Via VITTORIO ALFIERI 15, della superficie commerciale di 63,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano sottotetto (primo) della villa residenziale che sorge nel lotto posto tra le vie Alfieri e Manzoni, in San Vittore Olona. L'appartamento mansardato è raggiungibile, tramite scala esterna, dal corsello comune. In sede di sopralluogo l'unità (diversamente da come rappresentata sulla scheda catastale e sulla planimetria di progetto approvata, vale a dire: spazio "open space" recuperato ai fini abitativi, oltre a due vani ripostigli di altezza inferiore, e servizio igienico), risulta invece suddivisa in vari ambienti adibiti a zone "studio-giochi e relax", oltre al servizio igienico accessibile dalla zona di ingresso [REDACTED]. Pertinenza del sottotetto risulta un posto auto ubicato in autorimessa comune al piano interrato, descritto al successivo punto B). All'unità e alla sua pertinenza si accede dalle pubbliche vie, attraverso cancello pedonale posto in corrispondenza del numero civico 15 di via Vittorio Alfieri, e dal carraio posto sul lato Via Manzoni, e dopo aver percorso l'area comune/cortile che circonda i quattro lati della villa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (sottotetto), scala esterna, ha un'altezza interna di varie quote. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: VIA ALFIERI VITTORIO n. 15, piano: T-1, intestato a [REDACTED] (quota 1/2) e [REDACTED] (quota 1/2). Si evidenzia che la visura riporta il nome [REDACTED] anziché [REDACTED] derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (VARIAZIONE TOPONOM. del 03/03/2011; VARIAZ. NEL CLASSAM. DEL 09/09/2008; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/09/2007). Si veda relativa visura storica catastale (ALL.7).

Coerenze: da Nord, in senso orario: cortile comune (mapp. 702) per tutti i quattro lati.

[REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2007.

--- posto auto in autorimessa coperta a SAN VITTORE OLONA Via VITTORIO ALFIERI 15, della superficie commerciale di 15,00 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])



Trattasi di posto auto ubicato al piano interrato del fabbricato, in adiacenza ad altro posto auto (di pertinenza di altra unità abitativa). L'intera autorimessa è raggiungibile dal cortile, attraverso rampa/scivolo. E' provvista di porta basculante in lamiera stampata e verniciata color grigio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,65 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni 117, piano: interrato, intestato a [REDACTED] (quota 1/2) e [REDACTED] (quota 1/2). Si evidenzia che la visura riporta il nome "S [REDACTED]" anziché "[REDACTED]", derivante da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 e precedenti (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2008; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/09/2007). [REDACTED]

Coerenze: da Nord, in senso orario: altra unità immobiliare (sub. 706), residua unità immobiliare (sub. 703), cortile comune (sub. 702).

[REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	78,00 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.850,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.407,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.407,50
Data della valutazione:	21/11/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Durante il sopralluogo, precedentemente notificato alle Parti costituite con specifica convocazione [REDACTED], ed effettuato in data 16/04/2024 [REDACTED] l'esecutato era presente: lo stesso ha assistito alle operazioni peritali e di rilevamento effettuate dalla sottoscritta CTU, manifestando piena disponibilità a collaborare ai fini dello svolgimento dell'attività in corso. Come da certificato di residenza/stato di famiglia allegato [REDACTED] l'esecutato risulta ivi residente con i componenti del nucleo familiare.



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

A miglior specifica si vedano: le ispezioni ipotecarie [REDACTED] ed il certificato notarile depositato agli atti della procedura e ivi riallegato ([REDACTED]). Si precisa che la certificazione notarile depositata risale fino all'atto di acquisto derivativo originario trascritto in data antecedente di più di 20 anni la trascrizione del pignoramento.

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 22/06/2016 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 3723 di repertorio, iscritta il 10/01/2017 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 2612/447, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 120.000,00.

Importo capitale: € 102.827,28.

La formalità grava sui beni in San Vittore Olona catastalmente identificati al fg. 5 mapp. 157 sub. 704 e sub. 705, oggetto della presente procedura e su altro bene in Parabiago. [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/03/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 6384 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 31523/5602, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 78.791,88.

La formalità grava sui beni in San Vittore Olona catastalmente identificati al fg. 5 mapp. 157 sub. 704 e sub. 705, oggetto della presente procedura e su altro bene in Parabiago. [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/08/2017 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 5164 di repertorio, iscritta il 14/11/2017 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 136910/25394, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da decreto ingiuntivo .

Importo ipoteca: € 67.124,88.

Importo capitale: € 67.124,88.

La formalità grava sui beni in San Vittore Olona catastalmente identificati al fg. 5 mapp. 157 sub. 704 e sub. 705, oggetto della presente procedura e su altro bene in Parabiago. [REDACTED]

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/03/2017 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 6384/1 di repertorio, iscritta il 20/03/2017 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 31524/5603, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED], derivante da DECRETO INGIUNTIVO.



Importo ipoteca: € 100.000,00.

Importo capitale: € 35.000,00.

La formalità grava sui beni in San Vittore Olona catastalmente identificati al fg. 5 mapp. 157 sub. 704 e sub. 705, oggetto della presente procedura e su altri beni ubicati in San Vittore Olona identificati con altri subaltemi. [REDACTED]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 30/01/2020 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 554 di repertorio, trascritta il 24/02/2020 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 22695/13389, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili.

La formalità grava sui beni in San Vittore Olona catastalmente identificati al fg. 5 mapp. 157 sub. 704 e sub. 705, oggetto della presente procedura e su altro bene in Parabiago. [REDACTED]

pignoramento, stipulata il 06/12/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 7776 di repertorio, trascritta il 02/01/2024 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 12/10, a favore di [REDACTED], contro [REDACTED], derivante da Atto esecutivo o cautelare- verbale di pignoramento immobili.

La formalità grava sui beni in San Vittore Olona catastalmente identificati al fg. 5 mapp. 157 sub. 704 e sub. 705, oggetto della presente procedura e su altro bene in Parabiago. Si evidenzia che dalle più recenti ispezioni effettuate non risulta cancellato dal pignoramento, da parte di chi ne ha interesse, il compendio immobiliare in Parabiago, così come disposto dal Giudice della presente procedura esecutiva, con Sua ordinanza del 24/03/2024. La mancata cancellazione della trascrizione del compendio in Parabiago non è comunque risultato motivo ostativo alla redazione della presente perizia. [REDACTED]

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ORDINANZA DIVISIONALE AI SENSI DEGLI ARTT. 1113 E 2646 C.C., stipulata il 22/07/2024 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 416 di repertorio, trascritta il 01/08/2024 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 108573/77524, a favore di [REDACTED] e [REDACTED] contro [REDACTED] e [REDACTED], derivante da ATTO GIUDIZIARIO.

La formalità grava sui beni in San Vittore Olona catastalmente identificati al fg. 5 mapp. 157 sub. 704 e sub. 705, oggetto della presente procedura. [REDACTED]

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 0,00
Millesimi condominiali:	0
Ulteriori avvertenze:	
Stante la tipologia edilizia e le unità immobiliari presenti, non esiste costituzione di condominio.	



Come evidenziato sull'elaborato planimetrico catastale [REDACTED] esiste una parte comune individuata al mappale 702 ((bene comune non censibile-cortile comune a tutte le unità). L'atto di provenienza [REDACTED] riporta infatti: "segue e compete la quota di proprietà sugli enti e spazi comuni del fabbricato di cui fa parte".

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Si vedano i seguenti documenti allegati: [REDACTED]

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 05/10/2007), con atto stipulato il 05/10/2007 a firma di notaio BRIGHINA ADOLFO ai nn. 36803/16666 di repertorio, registrato il 16/10/2007 a Varese ai nn. 10458, trascritto il 19/10/2007 a Agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 157693/83058.

Il titolo è riferito solamente a i beni in San Vittore Olona catastalmente identificati al fg. 5 mapp. 157 sub. 704 e sub. 705, oggetto della presente procedura .

Si evidenzia che la nota di trascrizione del suddetto atto, riporta il nome "[REDACTED]" anziché "[REDACTED]", mentre il nominativo sul titolo di provenienza risulta corretto. Si vedano: certificato notarile [REDACTED], titolo di provenienza [REDACTED], visura storica catastale [REDACTED] visura ipotecaria (ALL.4).

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (fino al 27/06/1980), con atto stipulato il 27/06/1980 ai nn. 26221 di repertorio, trascritto il 25/07/1980 ai nn. 44368/36157.

Il titolo è riferito solamente a l terreno su cui sorgono i beni in San Vittore Olona catastalmente identificati al fg. 5 mapp. 157 sub. 704 e sub. 705, oggetto della presente procedura .

[REDACTED] e [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di atto di compravendita (dal 27/06/1980 fino al 05/10/2007), con atto stipulato il 27/06/1980 a firma di notaio Fenaroli ai nn. 26221 di repertorio, registrato il 17/07/1980 a Legnano ai nn. 1851 serie 2, trascritto il 25/07/1980 a Milano 2 ai nn. 44368/36157.

Il titolo è riferito solamente a l terreno su cui sorgono i beni in San Vittore Olona catastalmente identificati al fg. 5 mapp. 157 sub. 704 e sub. 705, oggetto della presente procedura .

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La richiesta di accesso agli atti inoltrata all'ufficio tecnico comunale in data 16/04/2024 [REDACTED], effettuata "incrociando" i nominativi delle proprietà succedute nel tempo, è stata evasa dall'ufficio tecnico in data 03/06/2024. Essa ha prodotto varie pratiche edilizie: in particolare, solo alcune tra quelle reperite (PE 87/83, PE 30/93 e PE 33/07) riguardano le porzioni immobiliari di cui trattasi. Vengono comunque di seguito riportate tutte le pratiche reperite, riferite ai titoli edilizi che hanno dato origine o interessato l'immobile residenziale di cui fa parte l'unità oggetto della presente relazione ([REDACTED]).



Dall'ispezione urbanistica effettuata è inoltre risultato l'azzonamento vigente come da estratti allegati

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

COMUNICAZIONE DI INIZIO LAVORI PER ATTIVITA' EDILIZIA LIBERA N. 1/14, per lavori di installazione di pannelli fotovoltaici, presentata il 06/03/2014 con il n. 1949 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a installazione di pannelli fotovoltaici sulla copertura dell'immobile.

Si veda comunicazione riportata nell' All. 11g.

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. 33/07 e successive varianti, intestata a [REDACTED] per lavori di recupero sottotetto ai fini abitativi (ex art. 22 comma DPR380/2001), presentata il 09/06/2007 con il n. 6704 di protocollo, agibilità del 02/10/2007 con il n. 11748 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a recupero di parte del sottotetto ai fini abitativi e formazione dell' unità immobiliare oggetto della presente relazione peritale. Nello specifico la pratica edilizia prevedeva: " il recupero di parte di sottotetto ai fini abitativi, la demolizione di scala di collegamento del piano con il piano terra, e la formazione di scala a superamento del dislivello tra il sottotetto abitabile e ripostiglio". Con tale intervento si prevedeva dunque la formazione di una nuova unità immobiliare al piano sottotetto, avente unico ingresso dalla scala esterna. Alla data del 26/09/2007 i proprietari certificavano, a lavori ultimati, che le opere realizzate erano conformi al progetto approvato.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 30/93 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di ampliamento casa d'abitazione al piano primo, presentata il 18/03/1993 con il n. 2399 di protocollo, rilasciata il 30/08/1993 con il n. 2399 di protocollo, agibilità del 19/07/1996 con il n. 30/93 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ll' ampliamento (sopralzo) dell'immobile residenziale che ha dato origine al sottotetto oggetto della presente relazione peritale.

N. 155/88, intestata a [REDACTED], per lavori di realizzazione di copertura dell'ingresso pedonale, presentata il 19/09/1988 con il n. 7055 di protocollo, rilasciata il 19/09/1988 con il n. 7055 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla realizzazione della copertura dell'ingresso pedonale lungo via Alfieri, che dà accesso all'immobile residenziale di cui fa parte il sottotetto oggetto della presente relazione peritale.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 87/83 e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di nuova costruzione di casa unifamiliare, presentata il 12/10/1983 con il n. 6149 di protocollo, rilasciata il 26/10/1983 con il n. 6149 di protocollo, agibilità del 15/04/1988 con il n. 3149 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla costruzione originaria del fabbricato di cui fa parte il sottotetto oggetto della presente procedura.

CONCESSIONE EDILIZIA N. 33/81, intestata a [REDACTED], per lavori di COSTRUZIONE DI RECINZIONE (F. 5 MAPP. 157), presentata il 16/04/1981 con il n. 2849 di protocollo, rilasciata il 04/05/1981 con il n. 2849/81 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a lla costruzione della recinzione lungo le vie Alfieri e Manzoni.



AUTORIZZAZIONE ALLACCIAMENTO FOGNARIO N. 15/85C e successive varianti, intestata a [REDACTED], per lavori di allacciamento alla fognatura comunale, presentata il 18/06/1985 con il n. 4627 di protocollo, rilasciata il 17/07/1985 con il n. 4627 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a ll'allacciamento fognario dell'immobile residenziale di cui fa parte il sottotetto oggetto della presente relazione peritale.
[REDACTED]

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale N. 3 del 21/03/2019, l'immobile ricade in zona "B2-residenziale esistente" come da tavola C.1.2 del Piano delle Regole. Norme tecniche di attuazione ed indici: ART. 18 delle Norme Tecniche d'Attuazione - Elaborato C.8 . Il titolo è riferito solamente al la destinazione urbanistica dell'area su cui insistono i beni in oggetto. Si confrontino gli estratti dell'azzonamento urbanistico e delle norme tecniche ed elaborati sopra richiamati, riportati nell' ALL. 12.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

A miglior specifica dei successivi giudizi di conformità, [REDACTED]
[REDACTED]
[REDACTED]

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: confrontando lo stato dei luoghi rilevato con la planimetria di progetto allegata all'ultimo titolo edilizio depositato agli atti (DIA n. 33/07, [REDACTED]), si evidenziano difformità in merito a: 1) presenza di tavolati in cartongesso divisorii a delimitazione dei vari ambienti; la planimetria autorizzata, oltre al servizio igienico, prevedeva un open space denominato "sottotetto abitabile", e altri due spazi aperti destinati a ripostigli non abitabili; 2) presenza di scala a chiocciola di collegamento con altra unità al piano sottostante (la suddetta pratica edilizia ne prevedeva invece la demolizione). Infine si constata che il posto auto evidenziato nella pratica edilizia DIA 33/07 per la verifica dei parcheggio pertinenziale ai fini del recupero del sottotetto abitativo, non corrisponde a quello della scheda catastale corrispondente alla particella di proprietà e oggetto di pignoramento. (normativa di riferimento: DPR 380/2001 - art. 37. e s.m.i; L. 12/2005 e s.m.i; norme tecniche edilizie comunali; Titolo III - Regolamento Locale di Igiene Tipo)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria e rimozione di alcune pareti in cartongesso al fine di garantire il ripristino degli spazi già autorizzati come abitativi. Per la quantificazione dell'aggiornamento catastale, dovuto a chiusura della sanatoria, si rinvia al punto 8.2 "conformità catastale".

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima di massima per la demolizione di alcune pareti in cartongesso (quelle che delimitano la zona abitabile), per ripristino della conformità al progetto autorizzato, compreso smaltimento: € 2.000,00
- Stima di massima per la rimozione della scala a chiocciola, chiusura forometria mediante formazione di soletta piana e ripristino pavimentazione nel vano: € 5.000,00



- spese tecniche professionali per rilievo metrico dettagliato, redazione di elaborati per pratica in sanatoria delle pareti ripostigli e velux (iva e oneri accessori esclusi): € 2.500,00
- Stima sanzione pecuniaria ipotizzata applicata dall'Ente comunale per opere eseguite in assenza e/o difformità dal titolo abilitativo (esclusi diritti segr.): € 1.000,00

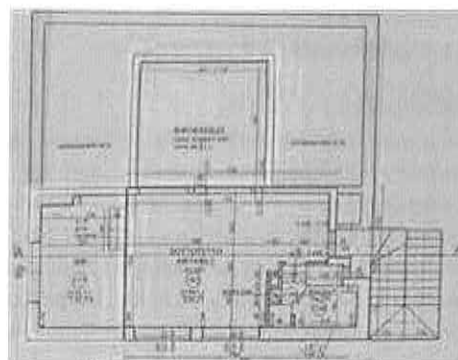
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente alla regolarizzazione edilizia delle opere sopra descritte.

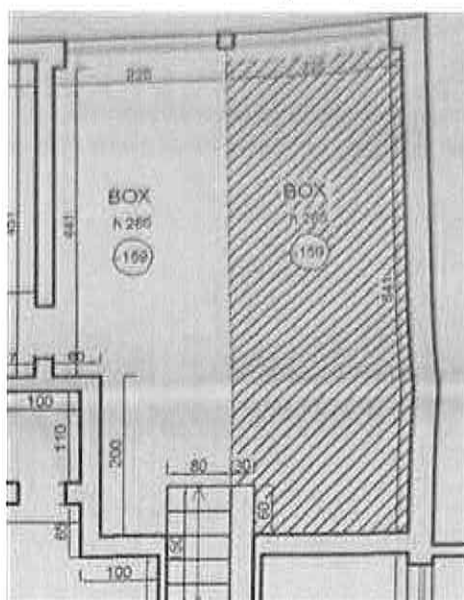
Di seguito si riportano: 1) la planimetria esplicativa che evidenzia, in colore rosso, le difformità rilevate in sede di sopralluogo; 2) la planimetria del progetto autorizzato con DIA 33/07, dove sono evidenziate le parti abitabili (in rosso) e agibili/ripostigli (in verde); 3) la planimetria del progetto comunale con l'indicazione della verifica del posto auto, a fronte della formazione della nuova unità al sottotetto, autorizzata con DIA 33/07; 4) la scheda catastale del posto auto corrispondente al mappale di proprietà oggetto di pignoramento.



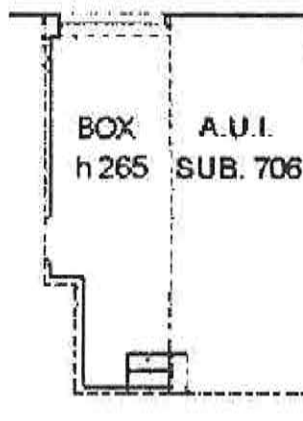
Planimetria sottotetto con difformità (in rosso)



Planimetria sottotetto come da PE 33/07

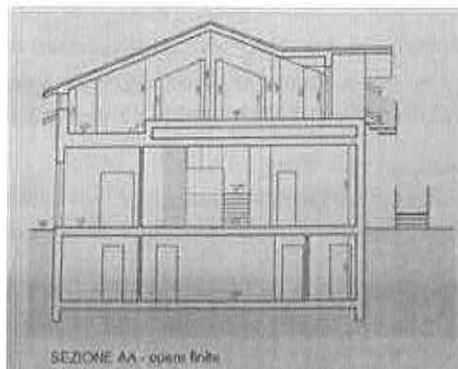


Planta posto auto pertinenziale, come individuato da PE 33/07



Planta posto auto pertinenziale, come individuato su scheda catastale





Sezione come da PE 33/07

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: la scheda catastale attuale del sottotetto [REDACTED] è conforme all'ultima pratica edilizia agli atti comunali [REDACTED], ma, per le difformità già ben descritte al punto precedente, non corrisponde allo stato dei luoghi rilevato in sede di sopralluogo. (normativa di riferimento: Procedura DOCFA)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: aggiornamento della scheda catastale del sottotetto con presentazione di elaborato DOCFA. La pratica catastale di aggiornamento dovrà essere inoltrata a conclusione della procedura di approvazione della pratica edilizia in sanatoria (come già evidenziato al precedente punto 8.1)

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

Costi di regolarizzazione:

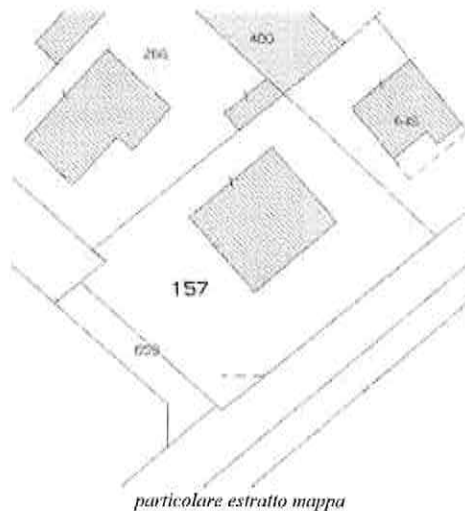
- Variazione della scheda catastale del sottotetto con procedura Docfa, compresi diritti catastali (pari a € 50,00): €.650,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a ll'aggiornamento della scheda catastale del sottotetto.

Si riportano di seguito le planimetrie catastali agli atti [REDACTED], i particolari delle piante e l'estratto mappa catastale.





8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

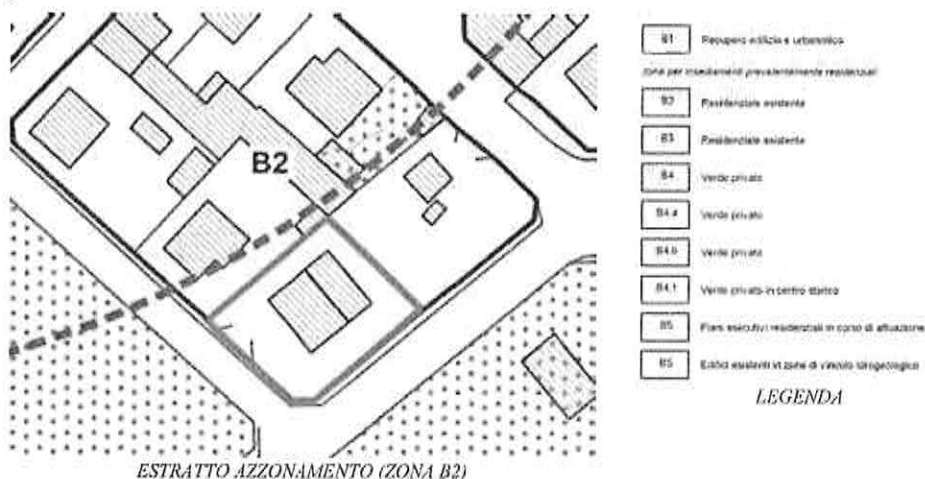
CRITICITÀ: NESSUNA

(normativa di riferimento: Piano di Governo del Territorio e Norme tecniche d'attuazione vigenti, come da estratti allegati - [redacted])

L'immobile risulta **conforme**.

Questa situazione è riferita solamente a ll'azzonamento urbanistico e alla destinazione d'uso ammessa nella zona su cui insistono entrambi i beni di cui trattasi.

La destinazione dei beni è conforme a quanto previsto dall'azzonamento e dalle norme tecniche dello strumento urbanistico vigenti (come descritti al paragrafo 7.2). Di seguito si riporta l'estratto di PGT vigente:



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.

La conformità circa la titolarità dei beni è riscontrabile, come descritto al precedente paragrafo 6, dal titolo di provenienza [REDACTED], dalla certificazione notarile [REDACTED] e dalle visure catastali [REDACTED]

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**.

La conformità è attestata dal certificato di agibilità rilasciato dall'Ente comunale in data 02/10/2007 prot. 11748 (si [REDACTED]), a seguito di allegazione alla domanda, inoltrata all'Ente in data 26/09/2007 prot. 11165, dei certificati di conformità degli impianti realizzati.

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA VITTORIO ALFIERI 15
APPARTAMENTO MANSARDATO IN VILLA
DI CUI AL PUNTO A

appartamento mansardato in villa a SAN VITTORE OLONA Via VITTORIO ALFIERI 15, della superficie commerciale di **63,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà ([REDACTED])

Trattasi di unità immobiliare ubicata al piano sottotetto (primo) della villa residenziale che sorge nel lotto posto tra le vie Alfieri e Manzoni, in San Vittore Olona. L'appartamento mansardato è raggiungibile, tramite scala esterna, dal corsello comune. In sede di sopralluogo l'unità (diversamente da come rappresentata sulla scheda catastale e sulla planimetria di progetto approvata, vale a dire: spazio "open space" recuperato ai fini abitativi, oltre a due vani ripostigli di altezza inferiore, e servizio igienico), risulta invece suddivisa in vari ambienti adibiti a zone "studio-giochi e relax", oltre al servizio igienico accessibile dalla zona di ingresso (s [REDACTED] [REDACTED]). Pertinenza del sottotetto risulta un posto auto ubicato in autorimessa comune al piano interrato, descritto al successivo punto B). All'unità e alla sua pertinenza si accede dalle pubbliche vie, attraverso cancello pedonale posto in corrispondenza del numero civico 15 di via Vittorio Alfieri, e dal carraio posto sul lato Via Manzoni, e dopo aver percorso l'area comune/cortile che circonda i quattro lati della villa.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (sottotetto), scala esterna, ha un'altezza interna di varie quote. Identificazione catastale:

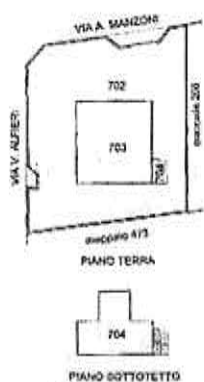
- foglio 5 particella 157 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 286,63 Euro, indirizzo catastale: VIA ALFIERI VITTORIO n. 15, piano: T-1, intestato a [REDACTED] (quota 1/2) e [REDACTED] (quota 1/2). Si evidenzia che la visura riporta il nome "[REDACTED]" anziché "[REDACTED]", derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie e precedenti (VARIAZIONE TOPONOM. del 03/03/2011; VARIAZ. NEL CLASSAM. DEL 09/09/2008; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/09/2007). [REDACTED]

Coerenze: da Nord, in senso orario: cortile comune (mapp. 702) per tutti i quattro lati.

[REDACTED]
[REDACTED]



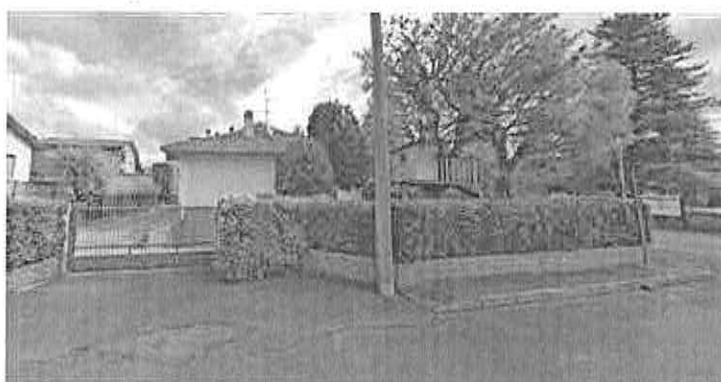
L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1993 ristrutturato nel 2007.



estratto elaborato planimetrico



Vista da Via Alfieri



Vista da Via Manzoni



Corsello comune





Scala esterna d'accesso al sottotetto



Vista esterna porzione immobiliare sottotetto

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono LEGNANO - PARABIAGO - RHO - MILANO). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Roccolo - Parco Alto Milanese.



ORTO FOTO



VISTA DA VIA V. ALFIERI





VISTA DA VIA MANZONI



VISTA DA VIA MANZONI



ESTRATTO MAPPA

SERVIZI

asilo nido	ottimo	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	buono	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	buono	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	buono	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
cinema	ottimo	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
municipio	buono	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
musei	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
ospedale	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
palestra	buono	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	buono	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
piscina	buono	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
stadio	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★



supermercato	buono	★★★★★
teatro	ottimo	★★★★★
università	ottimo	★★★★★
verde attrezzato	ottimo	★★★★★
vigili del fuoco	ottimo	★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 km (MPX)- 47 KM (Linate)- 72 Km (Orio-BG)	buono	★★★★★
autobus distante 400 mt (fermata in Via Sempione-Hotel Poli)	buono	★★★★★
autostrada distante Km 4,10 (A8-MI-VA)	buono	★★★★★
ferrovia distante Km 3,9 (staz. Canegrate)-Km 4,3 (staz.Parabiago)	buono	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	ottima	★★★★★
panoramicità:	ottima	★★★★★
livello di piano:	ottima	★★★★★
stato di manutenzione:	ottima	★★★★★
luminosità:	ottima	★★★★★
qualità degli impianti:	ottima	★★★★★
qualità dei servizi:	ottima	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità si distribuisce al piano primo (sottotetto) del corpo della fabbrica della villa di appartenenza. All'unità si accede dal cortile comune, dopo aver percorso la scala esterna. L'appartamento è composto da vari ambienti tutti mansardati aventi quote di pavimento e interne differenti, suddivisi da tavolati in cartongesso con relative porte di chiusura che, come da arredi presenti alla data del sopralluogo, sono attualmente utilizzati quale studio, locale relax, ufficio privato. Le suddivisioni interne, come riferito dalla proprietà, sono stati realizzati nel 2017, successivamente al recupero del sottotetto ai fini abitativi autorizzato con PE 33/07, [REDACTED]. E' presente un servizio igienico posto a quota più bassa rispetto al disimpegno di ingresso, completo e dotato di apparecchiature sanitarie. L'unità non è dotata di balconi ma solo di aperture di facciata (finestre non oscurate) e di una velux in uno dei vani accessori (non indicata sui disegni di progetto e catastale). Nel complesso l'unità presenta buone finiture interne e un buon stato manutentivo. Il tutto come meglio documentato dal rilievo fotografico [REDACTED] e dalla descrizione dettagliata seguente:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carrai e pedonale (quest'ultimo con pensilina), realizzato in ferro verniciato colore canna di fucile, con apertura ad anta singola, del tipo automatizzato.	ottimo	★★★★★
<i>infissi esterni:</i> apertura a doppia anta, realizzati in pvc colore bianco, con vetrocamera. Non esistono oscuranti.	buono	★★★★★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tinta rovere.	ottimo	★★★★★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in laterizio.	ottima	★★★★★



<i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi di laterizio , il rivestimento è realizzato in rasatura per esterni colore chiaro.	pareti	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti. Tale finitura è riferita al corsello di manovra e camminamenti comuni.	pavimentazione esterna	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica monocottura colore chiaro . Il servizio igienico presenta pavimenti e rivestimenti in ceramica colore grigio chiaro e piano lavandino in muratura, anch'esso rivestito in piastrelle.	pavimentazione interna	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in solette in laterocemento inclinate, con finitura a gesso.	plafoni	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> ad anta singola battente, realizzato in legno tamburato con partiture a riquadri, color latte , gli accessori presenti sono: maniglia cromata.	portone di ingresso	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco di cemento tinteggiato.	rivestimento esterno	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e plafoni inclinati, realizzato in finitura a gesso tinteggiato.	rivestimento interno	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> esterna, con struttura in ferro e pedate in serizzo. La scala, di proprietà, dà accesso all'unità del sottotetto.	scale	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
Degli impianti:			
<i>elettrico:</i> cavi sottotraccia, con frutti e coprifrutti esterni di primaria ditta; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.	elettrico	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> tubazioni sottotraccia, con alimentazione in condotto, fino all' acquedotto comunale; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.	idrico	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> centralizzato con alimentazione in caldaia posta al piano interrato e comune all'altra unità abitativa, facente parte del corpo edilizio; i diffusori sono in radiatori tubolari in acciaio verniciato; conformità: non rilevabile. Si veda inoltre descrizione puntuale di cui al paragrafo 8.5 "conformità tecnica impiantistica" della presente relazione peritale.	termico	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>citofonico:</i> normale (no video); conformità: non rilevabile.	citofonico	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★
<i>condizionamento:</i> split a parete; conformità: non rilevabile.	condizionamento	★ ★ ★ ★ ★	★ ★ ★ ★ ★



Delle Strutture:

solai: solaio misto orizzontale (pavimento) e inclinato (copertura) in cemento armato/laterizio in opera, con nervature parallele.

strutture verticali: costruite in laterocemento e pilastri in cemento armato.

nella media ★★★★★ > ★★★★★★

nella media ★★★★★ > ★★★★★★



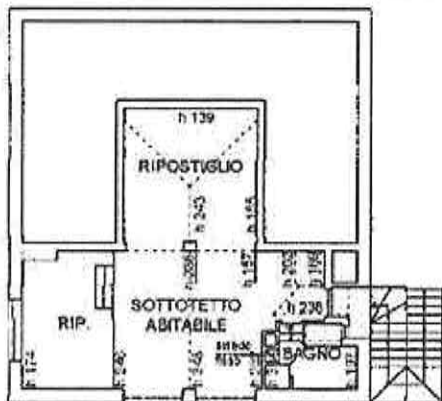


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP. LORDA COMMERCIALE SOTTOTETTO ABITABILE	42,00	x	100 %	=	42,00
SUP. LORDA COMMERCIALE SOTTOTETTO AGIBILE (ripostigli comunicanti)	42,00	x	50 %	=	21,00
Totale:	84,00				63,00

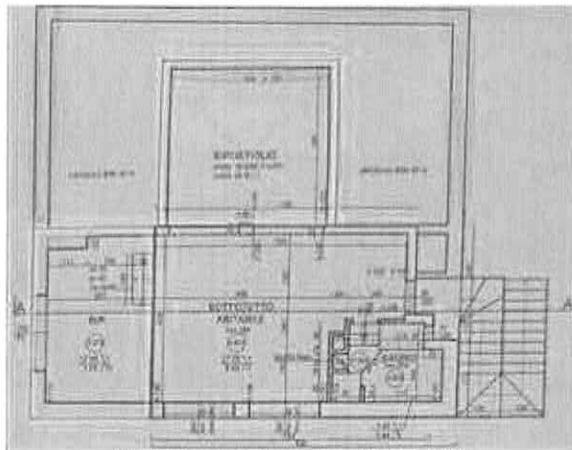


Planimetria come da scheda catastale

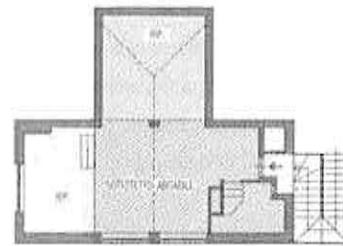


Divisione rilevata in sede di sopralluogo





Planimetria come da pratica edilizia n. 33/07



- VANTAGGI (cap. commerciale mq. 41,00)
- RIFUGIO (cap. commerciale mq. 18,30)
- VANTAGGI (cap. commerciale mq. 24,00)

Superfici commerciali

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 09/04/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: Ville e Villini - stato conservativo normale - valore di mercato medio

Indirizzo: zona centrale/ intero centro urbano

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 202.500,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 29/11/2023

Descrizione: attico in residenza signorile

Indirizzo: via Vittorio Alfieri, San Vittore Olona

Superfici principali e secondarie: 131

Superfici accessorie:

Prezzo: 350.000,00 pari a 2.671,76 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/08/2023



Descrizione: villa plurifamiliare di nuova costruzione su unico livello

Indirizzo: via Carlo Porta, San Vittore Olona

Superfici principali e secondarie: 132

Superfici accessorie:

Prezzo: 410.000,00 pari a 3.106,06 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 04/11/2023

Descrizione: trilocale mansardato

Indirizzo: via C. Battisti, San Vittore Olona

Superfici principali e secondarie: 100

Superfici accessorie:

Prezzo: 163.100,00 pari a 1.631,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: Ville & Villini Quotazioni di Ville e Porzioni di villa- valore medio

Indirizzo: ZONA INTERO CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 150

Superfici accessorie:

Prezzo: 224.550,00 pari a 1.497,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA ABITABILE PIANO PRIMO (sottotetto)= mq 42 (33 mq circa netti)

SUPERFICIE LORDA AGIBILE (ripostigli comunicanti) = mq 42 (33 mq circa netti)

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione:

1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l' immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 63,00 x 1.450,00 = 91.350,00

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
arrotondamento	-350,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:



Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà)	€ 91.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti)	€ 91.000,00
BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA VITTORIO ALFIERI 15	
POSTO AUTO IN AUTORIMESSA COPERTA	
DI CUI AL PUNTO B	

posto auto in autorimessa coperta a SAN VITTORE OLONA Via VITTORIO ALFIERI 15, della superficie commerciale di **15,00 mq** per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (██████████)
- 1/2 di piena proprietà (██████████)

Trattasi di posto auto ubicato al piano interrato del fabbricato, in adiacenza ad altro posto auto (di pertinenza di altra unità abitativa). L'intera autorimessa è raggiungibile dal cortile, attraverso rampa/scivolo. E' provvista di porta basculante in lamiera stampata e verniciata color grigio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,65 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 157 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: Via Alessandro Manzoni 117, piano: interrato, intestato a ██████████ (quota 1/2) e ██████████ (quota 1/2). Si evidenzia che la visura riporta il nome "██████████" anziché "██████████", derivante da Variazione per inserimento in visura dei dati di superficie del 09/11/2015 e precedenti (VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 03/03/2011; VARIAZIONE NEL CLASSAMENTO del 09/09/2008; FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 13/09/2007). Si veda visura storica (ALL.7)

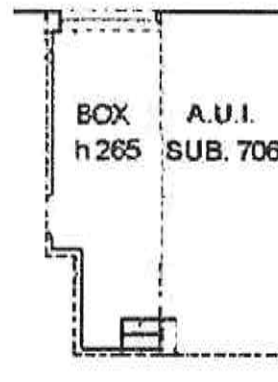
Coerenze: da Nord, in senso orario: altra unità immobiliare (sub. 706), residua unità immobiliare (sub. 703), cortile comune (sub. 702).



L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1983.



accesso carrajo



planimetria box



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

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 28 km (MPX)- 47 KM (Linate)- 72 Km (Orio-BG)	buono	★★★★★
autobus distante 400 mt (fermata in Via Sempione-Hotel Poli)	buono	★★★★★
autostrada distante Km 4,10 (A8-MI-VA)	buono	★★★★★
ferrovia distante Km 3,9 (staz. Canegrate)-Km 4,3 (staz.Parabiago)	buono	★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★★★★★
panoramicità:	nella media	★★★★★
livello di piano:	nella media	★★★★★
stato di manutenzione:	nella media	★★★★★
luminosità:	nella media	★★★★★
qualità degli impianti:	nella media	★★★★★
qualità dei servizi:	nella media	★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di posto auto coperto ubicato al piano interrato del corpo di fabbrica residenziale,



accessibile da scivolo comune. Non vi è muro di separazione rispetto all'altro posto auto adiacente. La struttura dei muri perimetrali portanti dell'autorimessa è in cemento armato e la soletta, del tipo piano, in travetti prefabbricati. Presenta porta basculante in lamiera stampata e verniciata color grigio. Le finiture interne ed esterne, tipiche delle autorimesse, sono meglio di seguito descritte e rappresentate dal rilievo fotografico [REDACTED] a cui si rimanda.

Delle Componenti Edificio:

<i>pareti esterne:</i> costruite in cemento armato	di 5 stelle	★★★★★
<i>portone di ingresso:</i> basculante doppia, realizzato in lamiera grecata e preverniciata.	di 5 stelle	★★★★★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica.	di 5 stelle	★★★★★
<i>rivestimento interno:</i> posto in pareti e plafone, realizzato in intonaco di cemento fine,	di 5 stelle	★★★★★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> canaline e coprifrutti esterni; conformità: non rilevabile	di 5 stelle	★★★★★
--	-------------	-------



Cancello carrajo



Rampa d'accesso





Vista interna 1



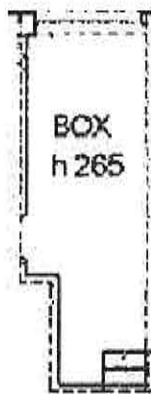
Vista interna 2

CONSISTENZA:

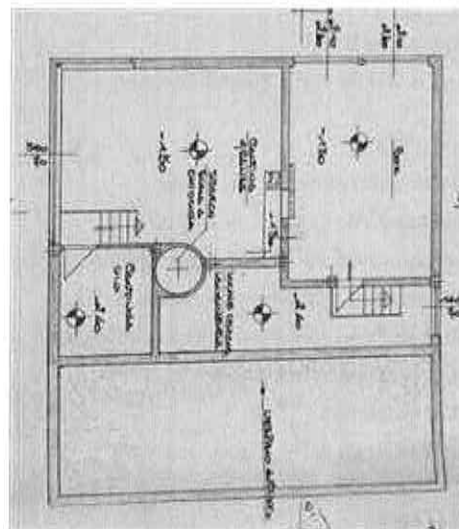
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
SUP. COMMERCIALE BOX	15,00	x	100 %	=	15,00
Totale:	15,00				15,00

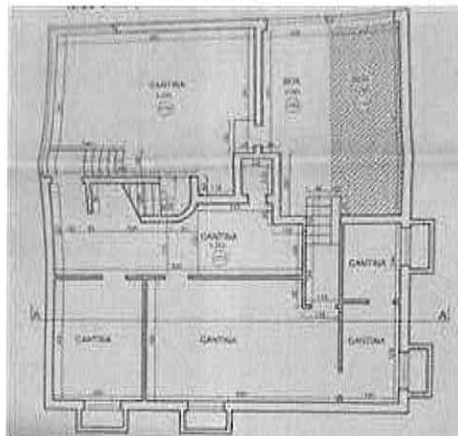


Planimetria box come da scheda catastale



Planimetria piano interrato e box da PE 87/83





Individuazione box pertinenziale come da PE 33/07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: agenzia del territorio

Data contratto/rilevazione: 09/04/2024

Fonte di informazione: Banca dati delle quotazioni immobiliari - Agenzia delle Entrate

Descrizione: box- stato conservativo normale - valore di mercato medio

Indirizzo: zona centrale/ intero centro urbano

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.400,00 pari a 800,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 09/04/2024

Fonte di informazione: Borsino immobiliare

Descrizione: box e autorimesse- valore medio

Indirizzo: ZONA INTERO CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 13

Superfici accessorie:

Prezzo: 10.270,00 pari a 790,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare



Data contratto/rilevazione: 09/04/2024
Fonte di informazione: Borsino immobiliare
Descrizione: Posti auto coperti- valore medio
Indirizzo: ZONA INTERO CENTRO URBANO
Superfici principali e secondarie: 13
Superfici accessorie:
Prezzo: 6,994,00 pari a 538,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SUPERFICIE LORDA BOX = mq 15,00

SUPERFICIE NETTA BOX = mq 12,70

Ai fini della determinazione del valore di mercato dell'immobile in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale è situato l'immobile e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) le quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili; 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	15,00	x	600,00	=	9.000,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 9.000,00
---	------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 9.000,00
--	------------

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della determinazione del valore di mercato dei beni in esame, si sono tenuti in considerazione: 1) la situazione dell'intorno ed il grado di servizio delle infrastrutture, le urbanizzazioni ed i servizi della zona; le caratteristiche della località nella quale sono situati gli immobili e la specifica ubicazione; 2) la tipologia edilizia, le caratteristiche di finitura e il grado di conservazione; 3) il prezzo medio delle quotazioni del mercato immobiliare della zona, avvalendosi dei risultati cognitivi delle più recenti transazioni commerciali conclusesi sul mercato locale per beni comparabili (Banca dati Agenzia delle Entrate, Osservatorio e Borsino immobiliare, etc); 4) la documentazione e gli atti esaminati; 5) il sopralluogo effettuato

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di LEGNANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SAN VITTORE OLONA, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari - Rilevazioni prezzi Agenzia del Territorio - Borsino immobiliare, ed inoltre: portali 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	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
	appartamento				
A	mansardato in villa	63,00	0,00	91.000,00	91.000,00
	posto auto in				
B	autorimessa coperta	15,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				100.000,00 €	100.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Stante la tipologia degli immobili (appartamento al piano sottotetto+ posto auto coperto interrato), i vincoli tipologici-edilizi e le caratteristiche distributive, le superficie interne e le destinazioni d'uso dei locali abitabili e accessori, non si ritiene che i beni possano essere comodamente frazionabili in porzioni suscettibili di autonomo e libero accesso e godimento, tenuto conto dell'usuale utilizzazione degli stessi.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.150,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 88.850,00

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 5% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 4.442,50**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 84.407,50
 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: €. 84.407,50



data 21/11/2024

il tecnico incaricato
Beatrice Bova

tecnico incaricato: Beatrice Bova
Pagina 31 di 31

Firmato Da: BEATRICE BOVA Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA. G1 Serial#: 2593665002075515715909aca311d685



