



TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

298/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO S.C.

DEBITORE:

GIOVANNI SAILLANT

GIUDICE:

DOTT.SSA GIULIA CALIARI

CUSTODE:

DOTT. MICHELE CASTOLDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/04/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

ARCH. TIZIANO CESANA

CF:CSNTZN59D24A849A

con studio in BIASSONO (MB) via Locatelli 13

telefono: 0392495114

email: architetto@tizianocesana.it

PEC: tiziano.cesana@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - MONZA - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 298/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

appartamento a BUSNAGO, Via Strada Vecchia n°18/C, della superficie commerciale di **52 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (SAILLANT Giovanni)

In contesto condominiale, bilocale al piano terzo sottotetto con annessi servizi igienici e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° della scala B.

Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 555, sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Strada Vecchia SC edificio B scala B, piano: 3, intestato a SAILLANT Giovanni

Coerenze e confini: prospetto su piano terra, altra unità immobiliare sub 47, enti comuni sub 1, altra unità immobiliare sub 45.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 dei quali fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2005 ed il 2007.

B

box singolo a BUSNAGO, Via Strada Vecchia n°18/A, della superficie lorda di **25 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (SAILLANT Giovanni)

Ampio box singolo al piano interrato con accesso da corsello comune di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato ed ha un'altezza interna di 2,30 m.

Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 555, sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Via Strada Vecchia SC, piano: S1, intestato a SAILLANT Giovanni

Coerenze e confini: corsello comune di accesso, terrapieno su due lati, camminamento comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 dei quali fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2005 ed il 2007.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:

77,00 m²

Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.226,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00
Data della valutazione:	18/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta 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:

- Con atto autentificato il 6 giugno 2007 rep. 3374/1692 Notaio Simona Guadagno, debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 21 giugno 2007 ai n.ri 96475/50470, è stato sottoscritto il vincolo di destinazione e pertinenzialità ai sensi della L.R. Lombardia 11 marzo 2005 n° 12 e s.m.i.

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca volontaria, stipulata il 07/07/2012 a firma del notaio Antonio Cimmino ai nn. 124898/32671 di repertorio, iscritta il 24/07/2020 a Milano2 ai nn. 81359/14951, a favore di BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO-SOCIETA' COOPERATIVA O, IN FORMA ABBREVIATA, BTL, contro SAILLANT Giovanni, derivante da contratto di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 204.000 €

Importo capitale: 102.000 €

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, derivante da verbale di pignoramento immobili emesso il 05/06/2023 dal Tribunale di Monza ai nn. 3282/2023 di repertorio, trascritto il 22/06/2023 a Milano2 ai nn. 86159/60369, a favore di Banca del territorio lombardo credito cooperativo s.c., contro Saillant Giovanni

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: **€. 900,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 1.850,00**

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI (appartamento + box)

- proprietà/gestione supercondominio: 17,12 + 3,58
- scala B: 200 + 0,00
- ascensore scala B: 147,03 + 0,00
- vialetto: 17,12 + 3,58
- acqua: persone x mesi

N.B. La cifra indicata alla voce "*spese condominiali scadute*" tiene conto delle ultime due annualità, ovvero agli importi imputati a consuntivo per il 2023 ed a preventivo per il 2024; il totale degli arretrati, incluse cioè le annualità precedenti, ammonta invece a circa 2.600 €

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

SAILLANT Giovanni per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 07/07/2020), con atto stipulato il 07/07/2020 a firma di notaio Antonio Cimmino ai nn. 124897/32670 di repertorio, trascritto il 24/07/2020 a Milano2 ai nn. 81358/51043.

N.B. NEL PRESENTE ATTO E' RIPORTATO IL VINCOLO PERTINENZIALE TRA L'APPARTAMENTO E L'AUTORIMESSA, formalizzato con atto in autentica del Notaio Simona Guadagno di Cesano Boscone in data 6 luglio 2007 repertorio n. 3374/1692, registrato a Milano 6 in data e trascritto a Milano 2 in data 21 giugno 2007 ai nn. 96475/50740

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Marcandalli Maria e Marcandalli Teresa per la quota di 6/144, in forza di denuncia di successione (dal 23/09/1967 fino al 23/07/2005), trascritto il 17/09/1968 a Milano2 ai nn. 55764/41632

Marcandalli Angelo e Marcandalli Emilia per la quota di 3/144, in forza di denuncia di successione (dal 23/09/1967 fino al 23/07/2005), trascritto il 17/09/1968 a Milano2 ai nn. 55764/41632

Marcandalli Maria e Marcandalli Teresa per la quota di 10/144, in forza di denuncia di successione (dal 13/10/1977 fino al 23/07/2005), registrato il 17/02/1978 a Vimercate ai nn. n° 80 vol 18, trascritto il 18/05/1978 a Milano2 ai nn. 25198/21701

Marcandalli Angelo e Marcandalli Emilia per la quota di 5/144, in forza di denuncia di successione (dal 13/10/1977 fino al 23/07/2005), registrato il 17/02/1978 a Vimercate ai nn. n° 80 vol 18, trascritto il 18/05/1978 a Milano2 ai nn. 25198/21701

Giani Carlo per la quota di 8/144, in forza di denuncia di successione (dal 19/12/1986 fino al 23/07/2005), registrato il 23/06/1987 a Vimercate ai nn. n° 14 vol 68, trascritto il 12/10/1987 a Milano2 ai nn. 71826/51402

Marcandalli Angelo, Marcandalli Emilia e Giani Carlo per la quota di 10/144, in forza di denuncia di

successione (dal 22/12/1986 fino al 23/07/2005), registrato il 23/06/1987 a Vimercate ai nn. n° 15 vol 68, trascritto il 12/10/1987 a Milano2 ai nn. 71866/51442.

E successiva dichiarazione di successione integrativa registrata a Vimercate il 08/10/2004 n° 21 vol 209 trascritta a Milano2 il 23/08/2005 ai nn 128935/67143

Marcandalli Maria e Marcandalli Teresa per la quota di 20/144, in forza di denuncia di successione (dal 22/12/1986 fino al 23/07/2005), registrato il 23/06/1987 a Vimercate ai nn. n° 15 vol 68, trascritto il 12/10/1987 a Milano2 ai nn. 71866/51442.

E successiva dichiarazione di successione integrativa registrata a Vimercate il 08/10/2004 n° 21 vol 209 trascritta a Milano2 il 23/08/2005 ai nn 128935/67143

Marcandalli Enrico per la quota di 18/144, in forza di denuncia di successione (dal 06/03/2002 fino al 23/07/2005), registrato il 04/07/2002 a Vimercate ai nn. n° 21 vol 189, trascritto il 02/12/2002 a Milano2 ai nn. 151394/87775.

Cui è seguita accettazione tacita di eredità trascritta a Milano2 il 27/07/2005 ai nn 116422/60066

U.R. COSTRUZIONI SRL per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/2005 fino al 19/07/2007), con atto stipulato il 23/07/2005 a firma di notaio Giovanni Battista Mattarella ai nn. 61902/12012 di repertorio, registrato il 26/07/2005 a Gorgonzola ai nn. 2838 serie 1T, trascritto il 27/07/2005 a Milano2 ai nn. 116421/60065

SPERA Giuseppe per la quota di 1000/1000, in forza di atto di permuta (dal 19/07/2007 fino al 03/08/2011), con atto stipulato il 25/03/2024 a firma di notaio Simona Guagagno ai nn. 3649/1852 di repertorio, trascritto il 30/07/2007 a Milano2 ai nn. 123066/64785

GIACCIO Giuseppina per la quota di 1000/1000, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2011 fino al 07/07/2020), con atto stipulato il 03/08/2011 a firma di notaio Riccardo Ivaldo ai nn. 239519/20105 di repertorio, registrato il 04/08/2011 a Milano1 ai nn. 38534 serie 1T, trascritto il 05/08/2011 a Milano2 ai nn. 95504/55713

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

- Convenzione urbanistica per l'attuazione di piano di lottizzazione stipulata tra il Comune di Busnago con atto in data 23 luglio 2005 rep. 61901 Notaio Giovanni Battista Mattarella, debitamente registrato, trascritto a Milano 2 il 27 ottobre 2005 ai n.ri 159481/81554 (non pregiudizievole). Gli immobili sono liberamente commerciabili in quanto la predetta convenzione non prevede alcun vincolo di alienabilità, fatta eccezione per il predetto vincolo di pertinenzialità tra autorimessa e appartamento.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia Inizio Attività (DIA) **n°110/2005**, intestata alla società U.R. Costruzioni SRL, per "*demolizione di rustico esistente al mappale 199 del fg 1 e costruzione di 3 edifici a civile abitazione*", presentata il 09/09/2005 al n°9306 di protocollo

Denuncia Inizio Attività (DIA) **n°120/2006**, intestata alla U.R. Costruzioni SRL, per "*recupero di sottotetto ai fini abitativi*", presentata il 15/07/2006 al n°8724 di protocollo

Denuncia Inizio Attività (DIA) **n°45/2007**, intestata alla U.R. Costruzioni SRL, per "*variante in corso d'opera senza aumento di superfici e volumi e senza aumento delle unità immobiliari*", presentata il 04/04/2007 al n°4797 di protocollo, agibilità maturata per silenzi assenso a seguito della richiesta n°13/2007 presentata il 25/05/2007 al n°7417 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza della delibera di Consiglio Comunale n°30 del 19/07/2012 con pubblicazione sul BURL serie Avvisi e Concorsi n°42 del 17/10/2012.

L'immobile ricade in zona TUC_B2 Tessuto residenziale di completamento a media densità (art. 5.2)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Come spesso accade nei recuperi di sottotetto, l'unità in oggetto denuncia difformità di altezze interne; fatta eccezione per la camera da letto, nella quale effettivamente l'altezza media calcolabile è ammissibile, sia il bagno (circa 2,58 m) che il locale di soggiorno (circa 2,80 m) sviluppano altezze medie di gran lunga superiori ai 2,40 m previsti.

Purtroppo non vi è modo di rimediare a meno che non si decida demolire l'intera copertura (comprese quindi le porzioni sovrastanti anche le altre unità) e ripensarla in maniera differente (quella di progetto è una rappresentazione utile a far tornare i conti) andando anche a stravolgere la distribuzione dei locali. Ciò nonostante i Comuni tendono ad accettare soluzioni anche "non strutturali" purché l'abuso venga escluso dalla parte fruibile; in altre parole si accontentano di controsoffitti in cartongesso atti ad abbassare l'altezza media nei limiti di legge.

Per sondare le svariate possibilità di rimedio onde adottarne una che eviti di deturpare eccessivamente gli ambienti occorrerebbe sviluppare una serie di progetti che richiederebbero costi e tempistiche incompatibili con quelli della procedura. Pertanto, in via cautelativa, verrà decurtato dal valore del bene il costo (3.000 €) che si stima occorra per la posa di controsoffitti per una superficie pari a quella in pianta di bagno e soggiorno.

Si evidenzia poi un'ulteriore difformità riguardante il bagno in cui la larghezza rilevata è di circa 20 cm inferiore a quella di progetto. Trattandosi tuttavia di una variazione di superficie di soli 0,6 mq, ampiamente ricompresa nel 2% di tolleranza ammissibile, la situazione potrà essere regolarizzata con una sanatoria per opere interne previo pagamento di un'ammenda di 1.000 € oltre ai costi del tecnico che verrà incaricato d'istruire la pratica e che si stimano in ulteriori 1.500 €.

Infine si segnala un'anomalia inerente in box che non era previsto nella DIA originaria (2005) per poi comparire nella variante (2007) presentata per opere "senza aumento di superfici e volumi e senza aumento delle unità immobiliari" in cui se ne ometteva l'evidenziazione nella tavola di confronto (ovvero quella dei cosiddetti "gialli e rossi" intesi come demolizioni e costruzioni). Detta situazione particolare si ritiene possa difficilmente comportare rinvase da parte del Comune in quanto l'acquirente è tenuto a verificare la conformità del bene alle tavole di progetto (cioè all'ultima versione presentata).

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

Costi di regolarizzazione:

- Posa controsoffitti per adeguamento altezze: €3.000,00
- Sanatoria per difformità bagno (sanzione + costi tecnici): €2.500,00

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Le medesime difformità descritte al paragrafo precedente inficiano la conformità della scheda inerente l'appartamento che andrà variata.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di variazione catastale per miglior rappresentazione del bene: €500,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSNAGO VIA STRADA VECCHIA

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a BUSNAGO, Via Strada Vecchia n°18/C, della superficie commerciale di **52 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (SAILLANT Giovanni)

In contesto condominiale, bilocale al piano terzo sottotetto con annessi servizi igienici e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3° della scala B.

Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 555, sub. 46 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 3 vani, rendita 185,92 Euro, indirizzo catastale: Via Strada Vecchia SC edificio B scala B, piano: 3, intestato a SAILLANT Giovanni

Coerenze e confini: prospetto su piano terra, altra unità immobiliare sub 47, enti comuni sub 1, altra unità immobiliare sub 45.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 dei quali fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2005 ed il 2007.



Il contesto condominiale



L'unità oggetto di valutazione (affaccio Sud)

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale confinante con altre zone simili; i più importanti centri limitrofi sono Vimercate e Trezzo sull'Adda. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Strada Vecchia

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palazzetto dello sport
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante Orio al Serio 22km, Linate 27km, Malpensa 60km
- autobus distante 400m
- autostrada distante A4 Trezzo sull'Adda 4km
- metropolitana distante Gessate 10km
- tangenziale distante Vimercate 9 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

In contesto condominiale, bilocale al piano terzo sottotetto con annessi servizi igienici e balcone.

L'immobile, all'atto del sopralluogo si presentava in buone condizioni di manutenzione ad eccezione del portoncino d'ingresso che andrà sostituito (si decurtano 1.500 €). Tuttavia, si consiglia, prima dell'utilizzo, di far verificare gli impianti da personale specializzato.

N.B. La porzione di balcone antistante il bagno, sebbene cintata, **NON è di proprietà**, ma parte degli enti comuni. Inoltre, l'altezza delle ringhiere parapetto dei balconi è di cm 105 anziché 110 previsti dall'art 3.2.8 del Regolamento locale di igiene tipo della Regione Lombardia.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : anta singola a battente realizzato in acciaio con apertura elettrica	nella media	
<i>infissi esterni</i> : doppia anta a battente realizzati in legno	nella media	
<i>pareti esterne</i> : costruite in muratura, il rivestimento è realizzato in intonaco plastico	nella media	
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in elementi autobloccanti	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in listoni "parquet" a secco in compensato multistrato con finitura in laminato effetto legno. Piastrelle di ceramica in bagno	nella media	
<i>protezioni infissi esterni</i> : persiane realizzate in legno	nella media	
<i>scaie</i> : esterne con rivestimento in pietra naturale	al di sopra della media	

Degli Impianti:

<i>ascensore</i> :	al di sopra della media	
<i>citofonico</i> : video	nella media	
<i>condizionamento</i> : autonomo con alimentazione elettrica e diffusori split	nella media	
<i>elettrico</i> : sottotraccia con tensione di 220V; conformità da verificare	nella media	
<i>gas</i> : con tubazioni a vista ed alimentazione a metano; conformità da verificare	nella media	
<i>idrico</i> : sottotraccia con alimentazione in acquedotto	nella media	
<i>termico</i> : autonomo con alimentazione a metano; i diffusori sono termosifoni in alluminio; conformità da verificare	nella media	

Delle Strutture:

<i>balconi</i> : costruiti in misto acciaio-cemento armato. N.B. L'altezza del parapetto-ringhiera è di 105 cm rispetto ai 110 previsti dal Regolamento Locale di Igiene tipo.	nella media	
--	-------------	--

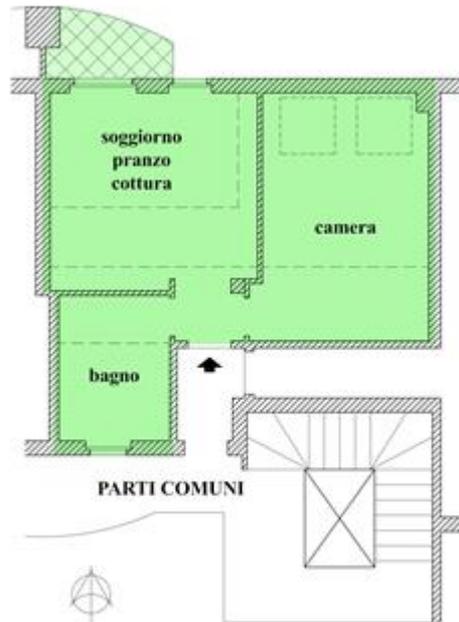
CONSISTENZA:

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
-------------	-------------	--------	-------------

Ingresso/disimpegno (1,7 mq netti)	2,10	x	100 %	=	2,10
Soggiorno/pranzo/cottura (17,5 mq netti)	19,80	x	100 %	=	19,80
Balcone	3,40	x	30 %	=	1,02
Camera (18,2 mq netti)	20,60	x	100 %	=	20,60
Bagno (7 mq netti)	8,40	x	100 %	=	8,40
arrotondamento	0,08	x	100 %	=	0,08
Totale:	54,38				52,00



Rilievo dello stato di fatto in essere

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: in recente palazzina, appartamento al piano 1° con soggiorno con cucina a vista ed affaccio su terrazzino coperto, camera matrimoniale, bagno e cantina

Indirizzo: via Santa Chiara n°7, Busnago

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 95.000,00 pari a 1.696,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 85.500,00 pari a 1.526,79 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: Immobiliare.it

Descrizione: bilocale termo autonomo al piano 2° composto da soggiorno, cucina, camera matrimoniale, bagno, balcone e cantina

Indirizzo: via Giuseppe Mazzini, Roncello

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 88.000,00 pari a 1.571,43 Euro/mq

Sconto trattativa: 10 %

Prezzo: 79.200,00 pari a 1.414,29 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stata condotta una ricerca delle attuali offerte di vendita aventi per oggetto appartamenti ubicati in palazzine di recente edificazione site in un raggio di 2 km dal bene oggetto di stima; ai prezzi richiesti per l'acquisto delle due unità assunte nel procedimento di stima viene detratto uno sconto di trattativa del 10%. Dopo di che i comparativi vengono equiparati al bene in oggetto sulla base dei seguenti caratteri marginali:

- **CONSISTENZA:** utilizzando il prezzo unitario minore (1.414,29 €/mq del comparativo 2) si ragguaagliano le differenti superfici commerciali;
- **VETUSTA':** si considera una svalutazione del -1% per ogni anno aggiuntivo trascorso dalla fine lavori ad oggi.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	-	85.500,00	79.200,00
Consistenza	52,00	56,00	56,00
Data [mesi]	0	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.696,43	1.571,43
vetustà	2.007,00	2.009,00	2.004,00

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	1.414,29	1.414,29
vetustà	1 %	855,00	792,00

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2
Prezzo	85.500,00	79.200,00
Data [mesi]	0,00	0,00
Prezzo unitario	-5.657,14	-5.657,14
vetustà	-1.710,00	2.376,00
Prezzo corretto	78.132,86	75.918,86

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **77.025,86**
 Divergenza: 2,83% < **10%**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 1.481,27 = **77.026,04**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Sostituzione portoncino d'ingresso	-1.500,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 75.526,04**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 75.526,04**

BENI IN BUSNAGO VIA STRADA VECCHIA

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a BUSNAGO, Via Strada Vecchia n°18/A, della superficie lorda di **25 mq** per la quota di 1000/1000 della piena proprietà (SAILLANT Giovanni)

Ampio box singolo al piano interrato con accesso da corsello comune di manovra.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato ed ha un'altezza interna di 2,30 m.

Identificazione catastale:

- foglio 1, particella 555, sub. 19 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 75,92 Euro, indirizzo catastale: Via Strada Vecchia SC, piano: S1, intestato a SAILLANT Giovanni

Coerenze e confini: corsello comune di accesso, terrapieno su due lati, camminamento comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 dei quali fuori terra e 1 interrato. Immobile costruito tra il 2005 ed il 2007.



L'unità oggetto della procedura



Vista interna del box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale confinante con altre zone simili; i più importanti centri limitrofi sono Vimercate e Trezzo sull'Adda. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista aerea



Via Strada Vecchia

SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da calcio
- centro commerciale
- centro sportivo
- cinema
- farmacie
- negozi al dettaglio
- ospedale
- palazzetto dello sport
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante Orio al Serio 22km, Linate 27km, Malpensa 60km	nella media	
autobus distante 400m	buono	
autostrada distante A4 Trezzo sull'Adda 4km	buono	
metropolitana distante Gessate 10km	al di sopra della media	
tangenziale distante Vimercate 9 km	al di sopra della media	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:	nella media	
---------------------------------	-------------	--

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso:</i> basculante in lamiera	nella media	
<i>pavimentazione interna ed esterna:</i> in battuto di cemento	nella media	
<i>pareti esterne:</i> setti in c.a.	nella media	

Delle Strutture:

<i>copertura:</i> solaio in lastre tipo "predalles"	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
Autorimessa (22,2 mq netti)	25,00	x	100 %	=	25,00
Totale:	25,00				25,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Dalle offerte di vendita presenti in rete emerge per il Comune di Busnago una richiesta media di 883 €/mq; ammettendo uno sconto di trattativa del 10% si estrae un valore di 795 €/mq.

Occorre però considerare che il box in oggetto vanta una superficie superiore alla media (15 mq netti ovvero circa 17 lordi); la rimanente consistenza può essere impiegata per sacfalature e/o il ricovero di cicli, funzione accessoria che si indicizza al 50%. Ne consegue un valore a corpo del bene di $(795 \cdot 17) + [795/2 \cdot (25-17)] = 13.515 + 3.180 = 16.695$ che si arrotonda a 16.700 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **16.700,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 16.700,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 16.700,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

E' stato utilizzato un metodo di stima comparativo basato sulle offerte di vendita della zona per immobili aventi simili caratteristiche. Si è tenuto conto dello stato di conservazione e manutenzione del bene; la superficie commerciale è stata calcolata secondo le "Istruzioni per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per la rilevazione dei dati dell'osservatorio del mercato immobiliare" dell'Agenzia del Territorio, moltiplicando le consistenze lorde per l'indice/rapporto mercantile ivi suggerito; nella definizione dei vari ambienti è stata comunque riportata la loro superficie netta.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Busnago, ed inoltre: annunci immobiliari editi sui portali web dedicati

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	52,00	0,00	75.526,04	75.526,04
B	box singolo	25,00	0,00	16.700,00	16.700,00
				92.226,04 €	92.226,04 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 6.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.226,04

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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:	€. 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
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	€. 1.850,00
Riduzione per arrotondamento:	€. 376,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 84.000,00

data 18/04/2024

il tecnico incaricato

ARCH. TIZIANO CESANA