



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

105/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
YODA SPV SR CON LA PROCURATRICE INTRUM ITALY SPA

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CUSTODE:
G.I.V.G. S.r.l.

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 27/10/2023

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Edoardo Andrea Torri

CF: TRRDDN65P24E514T
con studio in OLGiate OLONA (VA) P.ZZA SANDRO PERTINI 4
telefono: 00390331376778
fax: 00390331642293
email: edotorri@gmail.com
PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
105/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TURBIGO VIA ARBUSTA 16, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO PRIMO DELLA SCALA 'B' DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 16 DI VIA ARBUSTA , CON ANNESSA CANTINOLA A PIANO TERRA.

IL CONDOMINIO ARTICOLATO IN PIÙ SCALE, HA ACCESSO DIRETTO DALLA CORTE COMUNE.

L'UNITÀ IN ESAME HA ACCESSO DALLA SCALA "B" DOTATA DI ASCENSORE CONDOMINIALE; SI TROVA AL PIANO PRIMO ED È COMPOSTA DA INGRESSO, RIPOSTIGLIO, SOGGIORNO, CUCINA, TRE CAMERE DA LETTO, ANTICAMERA ZONA NOTTE, DUE SERVIZI IGIENICI, TRE BALCONI (ZONA NOTTE, ZONA CUCINA, ZONA GIORNO) E CANTINOLA A PIANO TERRA.

L'ACCESSO E' PRESIDATO DA PORTONCINO IN LEGNO MORDENZATO MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO LACCATO CON VETRO SINGOLO ED AVVOLGIBILI IN PVC; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO LACCATO IN PARTE VETRATE, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEI BAGNI E DELLA CUCINA COTTURA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI CERAMICA SMALTATA DECORATA; I PAVIMENTI DI TUTTI GLI AMBIENTI SONO IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA AD ESCLUSIONE DELLE CAMERE DA LETTO CHE HANNO PAVIMENTO IN PARQUET LISTELLARE INDUSTRIALE SP. MM. 8 INCOLLATO E VERNICIATO IN OPERA (ESSENZA ROVERE). PAVIMENTI PER BALCONI IN PIASTRELLE DI GRES ROSSO.

NEL SERVIZIO IGIENICO ZONA GIORNO SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, VASCA DA BAGNO IN GHISA SMALTATA; IN QUELLO ZONA NOTTE SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, LAVABO, PIATTO DOCCIA E LAVATRICE; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA TIPO A PAVIMENTO CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI.

L'IMPIANTO DI RISALDAMENTO È DI TIPO AUTONOMO CON CALDAIA MURALE COMBINATA A GAS METANO PER GENERAZIONE CALORE E PRODUZIONE ACS POSTA NEL LOCALE CUCINA; EMISSIONE ATTRAVERSO RADIATORI IN GHISA A COLONNE; REGOLAZIONE MEDIANTE TERMOSTATO ON/OFF.

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO ON/OFF; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLA CATEGORIA DELL'UNITÀ. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA CITOFONO.

LA CANTINOLA SI RAGGIUNGE TRAMITE CORRIDOIO PEDONALE CONDOMINIALE

AVENTE ACCESSO DALLA CORTE COMUNE; HA PORTINA DI INGRESSO IN LAMIERA ZINCATA CON SERRATURA, PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CLS, PARETI E PLAFONE RIFINITE CON INTONACO RUSTICO E PITTURATE, IMPIANTO LUCE.

L'EDIFICIO IN CUI È POSTA L'U.I. È COMPOSTO DA CINQUE PIANI DI CUI UNO AL DI SOTTO DEL PIANO DI CAMPAGNA (SEPPUR NON INTERRATO) ED I RESTANTI AL DI SOPRA; HA COPERTURA A TETTO A FALDE CON MANTO IN LASTRE DI FIBROCEMENTO E LATTONERIE DI CORREDO IN LAMIERA PREVERNICIATA. QUINTE DI FACCIATA RIVESTITE CON INTONACO PLASTICO. PARAPETTI BALCONI PARTE IN MURATURA INTONACATA E PITTURATA/RIVESTITA, PARTE IN PROFILATI DI FERRO VERNICIATI A SMALTO E TAMPONATURE IN LASTRE DI VETRO ARMATO/RETINATO.

RIVESTIMENTO GRADINI SCALA CONDOMINIALE IN LASTRE DI MARMO E PAVIMENTI DI RIPIANI E DISIMPEGNI IN LASTRE DI MARMO VENATO; FINITURA PARETI SCALA COMUNE IN INTONACO CIVILE E TINTEGGIATURA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO - T, interno 3, scala B, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 414 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ARBUSTA n. SNC Scala B Interno 3, piano: 1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO DELL'ABITAZIONE A PIANO PRIMO : CORTE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 366 INDÌ, A BREVE SALTO RIENTRANTE, SCALA CONDOMINIALE; ANCORA SCALA CONDOMINIALE E A SALTO USCENTE VANO ASCENSORE E ATRIO SCALA CONDOMINIALI; A SALTO RIENTRANTE ALTRA U.I.; CORTE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 366; ALTRA U.I. DELLA SCALA 'A' E INFINE CORTE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 366. DELLA CANTINA A PIANO TERRA : ALTRE UU.II. PER DUE LATI; PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE; ALTRA U.I.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

B box singolo a TURBIGO VIA ARBUSTA 16 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AUTORIMESSA SINGOLA POSTA A PIANO TERRA (PILOTYS A PIANO SOTTOSTRADA) CON ACCESSO CARRAIO DA CORTE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 366. PAVIMENTO IN BATTUTO DI CLS; PARETI E PLAFONE INTONACATI E PITTURATI; PORTA DI ACCESSO IN LAMIERA METALLICA VERNICIATA, IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE A VISTA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno B 10, scala B, ha un'altezza interna di CM. 220. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 414 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 29,13 Euro, indirizzo catastale: VIA ARBUSTA n. SNC - scala B Interno B10, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
- Coerenze: CORTE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 366 PER DUE LATI; ALTRE UU.II. PER DUE LATI.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	138,00 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:	€. 91.432,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.432,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.432,00
Data della valutazione:	27/10/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 01/11/2017, con scadenza il 31/10/2021, registrato il 03/11/2017 a LEGNANO ai nn. 3916 SERIE 3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di 7200.

ALLA DATA DEL SOPRALLUOGO L'IMMOBILE RISULTA OCCUPATO DAL SIGNOR PER EFFETTO DI CONTRATTO DI AFFITTO TIPO CONTRATTO DI LOCAZIONE AD USO ABITATIVO – ART. 2 COMMA 1 LEGGE 09/12/1998 N. 431, STIPULATO IN DATA 01/11/2017, CON SCADENZA IL 31/10/2021 PROROGATA AL 31/10/2025 NON ESSENDO STATA COMUNICATA DISDETTA DA PARTE DEI LOCATORI; IL CONTRATTO È STATO REGISTRATO IL 03/11/2017 AL N. 3916 SERIE 3T. IL CONTRATTO È STATO QUINDI STIPULATO IN DATA ANTECEDENTE A QUELLA DEL PIGNORAMENTO. CANONE DICHIARATO : €. 7.200,00.

DURANTE IL SOPRALLUOGO PARTE CONDUTTRICE HA MANIFESTATO LA MASSIMA DISPONIBILITÀ ALLO SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI.

IL CANONE DI LOCAZIONE PREVISTO IN CONTRATTO È RISPONDENTE AI VALORI DI MERCATO CORRENTI SIA ALL'EPOCA DELLA SOTTOSCRIZIONE CHE ALLA DATA ODIERNA. INFATTI, RIFERENDOSI ALLE QUOTAZIONI RILEVATE DALL'AGENZIA DELLE ENTRATE E PUBBLICATE SUL SITO [HTTPS://WWW1.AGENZIAENTRATE.GOV.IT/SERVIZI/CONSULTAZIONE/RISULTATO.PHP](https://www1.agenziaentrate.gov.it/servizi/consultazione/risultato.php) È POSSIBILE QUANTIFICARE IL CANONE PER LE UNITÀ IN ESAME COME SEGUE :

CON RIFERIMENTO ALL'EPOCA DI STIPULA DEL CONTRATTO IL VALORE DI LOCAZIONE MEDIO PER L'ABITAZIONE È DI €/MQ X MESE $(2,70+3,80)/2 = 3,25$ X MQ. 138 X MESI 12 = €. 5.382,00 E PER L'AUTORIMESSA €/MQ X MESE $(2,80+4,00)/2 = 3,40$ X MQ. 12 X MESI 12 = €. 489,60 E QUINDI PER COMPLESSIVI €. 5.871,60;

MENTRE CON RIFERIMENTO ALL'ATTUALITÀ IL VALORE DI LOCAZIONE MEDIO PER L'ABITAZIONE È DI €/MQ X MESE $(3,50+4,60)/2 = 4,05$ X MQ. 138 X MESI 12 = €. 6.706,80 E PER L'AUTORIMESSA €/MQ X MESE $(2,60+4,00)/2 = 3,30$ X MQ. 12 X MESI 12 = €. 475,20 E QUINDI PER COMPLESSIVI €. 7.182,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:**4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO**

DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso:

CONTRATTO DI LOCAZIONE, stipulata il 01/11/2017 , registrata il 03/11/2017 a LEGNANO ai nn. 3916 SERIE 3T, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONTRATTO DI LOCAZIONE.

CONTRATTO 4 + 4 - PRIMA SCADENZA 31/10/2021 - PROROGA AUTOMATICA FINO AL 31/10/2025 PER NON INTERVENUTA DISDETTA.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 13/11/2003 a firma di NOTAIO GRIMALDI N. ai nn. 13419 / 9941 di repertorio, iscritta il 28/11/2003 a MILANO 2 ai nn. 172677 / 36911, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 279400.

Importo capitale: 111760.

Durata ipoteca: ANNI 20

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 27/03/2023 a firma di U.N.E.P. DEL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 1225 di repertorio, trascritta il 14/04/2023 a MILANO 2 ai nn. 50601 / 34905, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€. 1.600,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 4.618,92**

Ulteriori avvertenze:

Non risultano cause in corso

Tabella millesimale proprietà millesimi 18.195

Tabella millesimale proprietà rapportata a 1000 - millesimi 45.981

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2003), con atto stipulato il 13/11/2003 a firma di NOTAIO GRIMALDI ai nn. 13418 / 9940 di repertorio, trascritto il 28/11/2003 a MILANO 2 ai nn. 172676 / 101776

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 13/11/2003), con atto stipulato il 13/11/2003 a firma di NOTAIO GRIMALDI ai nn. 13418 / 9940 di repertorio, trascritto il 28/11/2003 a MILANO 2 ai nn. 172676 / 101776

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di EDIFICAZIONE (dal 16/12/1978 fino al 16/12/1978)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 16/12/1978 fino al 07/09/1990), con atto stipulato il 16/12/1978 a firma di NOTAIO Ferrante Cazzaniga Donesmondi da Milano ai nn. 22093 di repertorio, trascritto il 11/01/1979 a MILANO 2 ai nn. 2554 / 2235

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di assegnazione (dal 16/12/1978 fino al 07/09/1990), con atto stipulato il 16/12/1978 a firma di NOTAIO Ferrante Cazzaniga Donesmondi da Milano ai nn. 22093 di repertorio, trascritto il 11/01/1979 a MILANO 2 ai nn. 2554 / 2235

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 07/09/1990 fino al 13/11/2003), con atto stipulato il 07/09/1990, registrato il 16/08/1992 a MAGENTA ai nn. 74 VOL. 402, trascritto il 18/08/1992 a MILANO 2 ai nn. 68997 / 48947

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 07/09/1990 fino al 13/11/2003), con atto stipulato il 07/09/1990, registrato il 16/08/1992 a MAGENTA ai nn. 74 VOL. 402, trascritto il 18/08/1992 a MILANO 2 ai nn. 68997 / 48947

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione (dal 07/09/1990 fino al 13/11/2003), con atto stipulato il 07/09/1990, registrato il 16/08/1992 a MAGENTA ai nn. 74 VOL. 402, trascritto il 18/08/1992 a MILANO 2 ai nn. 68997 / 48947

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. P.E. 115 / 71, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA COSTRUZIONE EDIFICI PLURIPIANI DI CIVILE ABITAZIONE, rilasciata il 20/12/1971, agibilità del 23/12/1975

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: SONO STATE INDIVIDUATE, ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE, ALCUNE DIFFORMITÀ TRA LO STATO DEI LUOGHI E L'ULTIMO STATO DI PROGETTO AUTORIZZATO; TRATTASI, INVERO, DI MODESTE DIFFORMITÀ CHE SI POSSONO SINTETICAMENTE INDIVIDUARE IN : 1) MINOR LARGHEZZA DEL CORRIDOIO DI INGRESSO INDICATA IN CM. 180 NEI GRAFICI DI PROGETTO E RILEVATA DI CM. 162 IN SITO E LA DIVERSA PROFONDITÀ DEL RIPOSTIGLIO ALL'INGRESSO INDICATA IN CM. 150 NEI GRAFICI DI PROGETTO E RILEVATA IN CM. 185 IN SITO IN QUANTO LA PARETE DI SEPARAZIONE CON IL VANO DI INGRESSO – PREVISTA IN PROGETTO IN ARRETRAMENTO – È STATA IN EFFETTI REALIZZATA SULLA MEDESIMA LINEA DELLA PARETE DELLA CUCINA; SI PUÒ DEFINIRE QUESTA DIFFORMITÀ DI CARATTERE STRUTTURALE, OSSIA REALIZZATA ALL'EPOCA DELLA COSTRUZIONE DEL FABBRICATO COME CONFERMATO DALL'ASSENZA DI GIUNZIONI O RIPRESE DELLA PAVIMENTAZIONE CHE APPARE QUELLA ORIGINARIA; 2) LA FORMAZIONE DI UNA PARETE CON RELATIVA PORTA ESEGUITA A SEZIONAMENTO DEL CORRIDOIO ZONA NOTTE; QUESTO MANUFATTO, REALIZZATO CON ELEMENTI IN CARTONGESSO E PORTA IN LEGNO TAMBURATO, HA CONSISTENZA PRECARIA E PUÒ ESSERE RIMOSSA SENZA PARTICOLARI COMPLICAZIONI. TRATTASI, IN ENTRAMBI I CASI, DI DIFFORMITÀ CHE POSSONO ESSERE ACCERTATE COME CONFORMI E PER LE QUALI È POSSIBILE PROCEDERE AD OTTENERNE SANATORIA. (normativa di riferimento: D.P.R. 380 / 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: ACCERTAMENTO DI CONFORMITÀ'

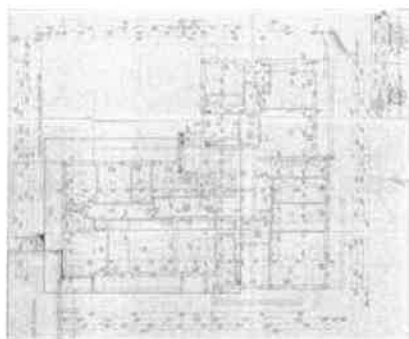
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

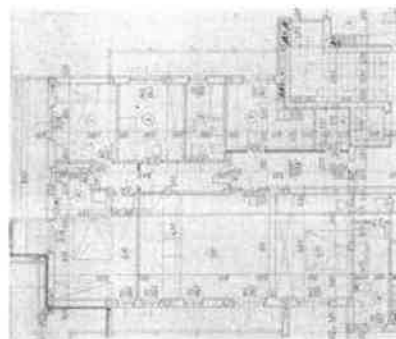
- OBLAZIONE E DIRITTI DI SEGRETERIA + CATASTALI: €1.300,00
- ONORARI ED ONERI PROFESSIONALI PER REDAZIONE E PRESENTAZIONE DI PRATICA DI SANATORIA + AGGIORNAMENTO PLANIMETRIA CATASTALE: €1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE SUB. 45



stato autorizzato



stato di fatto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**CRITICITÀ: BASSA**

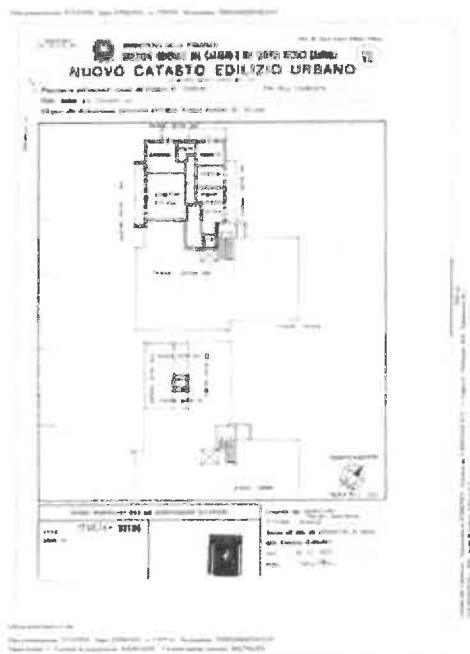
Sono state rilevate le seguenti difformità: VEDI DESCRIZIONE DIFFORMITÀ' EDILIZIE

(normativa di riferimento: D.P.R.380 / 2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: VEDI REGOLARITA' EDILIZIA

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione:
MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE SUB. 45



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: ASSENZA DICHIARAZIONE CONFORMITA' IMPIANTO (normativa di riferimento: D.M. 37 / 2008)

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

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA DELL'IMPIANTO E RILASCIO DICHIARAZIONE DI CONFORMITA':
€ 500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE SUB. 45



CRITICITA' MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: **ASSENZA DELLA DICHIARAZIONE DI CONFORMITA'**
(normativa di riferimento: D.M. 37 /2008)

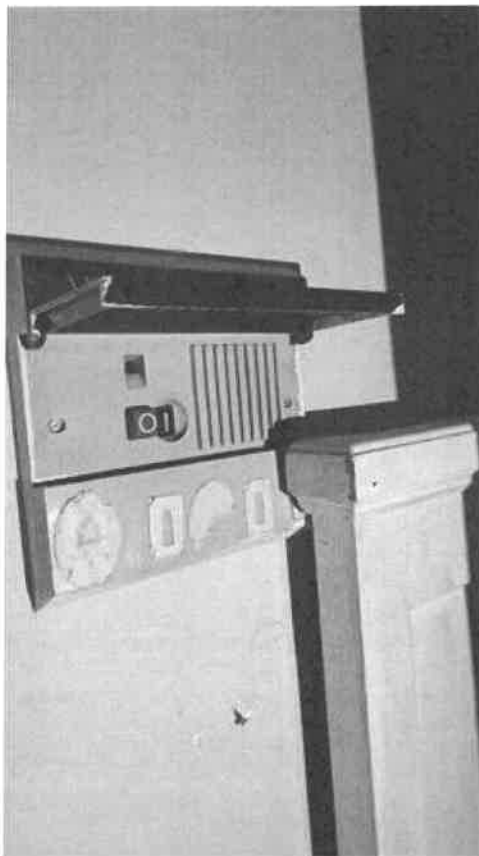
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA DELL'IMPIANTO E RILASCIO DI DICHIARAZIONE DI CONFORMITA':
€1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE SUB. 45



BENI IN TURBIGO VIA ARBUSTA 16

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO VIA ARBUSTA 16, della superficie commerciale di **138,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO PRIMO DELLA SCALA 'B' DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 16 DI VIA ARBUSTA , CON ANNESSA CANTINOLA A PIANO TERRA.

IL CONDOMINIO ARTICOLATO IN PIÙ SCALE, HA ACCESSO DIRETTO DALLA CORTE COMUNE.

L'UNITÀ IN ESAME HA ACCESSO DALLA SCALA "B" DOTATA DI ASCENSORE CONDOMINIALE; SI TROVA AL PIANO PRIMO ED È COMPOSTA DA INGRESSO, RIPOSTIGLIO, SOGGIORNO, CUCINA, TRE CAMERE DA LETTO, ANTICAMERA ZONA NOTTE, DUE SERVIZI IGIENICI, TRE BALCONI (ZONA NOTTE, ZONA CUCINA, ZONA GIORNO) E CANTINOLA A PIANO TERRA.

L'ACCESSO E' PRESIDATO DA PORTONCINO IN LEGNO MORDENZATO MENTRE I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO LACCATO CON VETRO SINGOLO ED AVVOLGIBILI IN PVC; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO LACCATO IN PARTE VETRATE, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEI BAGNI E DELLA CUCINA COTTURA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI CERAMICA SMALTATA DECORATA; I PAVIMENTI DI TUTTI GLI AMBIENTI SONO IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA AD ESCLUSIONE DELLE CAMERE DA LETTO CHE HANNO PAVIMENTO IN PARQUET LISTELLARE INDUSTRIALE SP. MM. 8 INCOLLATO E VERNICIATO IN OPERA (ESSENZA ROVERE). PAVIMENTI PER BALCONI IN PIASTRELLE DI GRES ROSSO.

NEL SERVIZIO IGIENICO ZONA GIORNO SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO, VASCA DA BAGNO IN GHISA SMALTATA; IN QUELLO ZONA NOTTE SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, LAVABO, PIATTO DOCCIA E LAVATRICE; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA TIPO A PAVIMENTO CON MISCELATORI MONOCOMANDO CROMATI.

L'IMPIANTO DI RISALDAMENTO È DI TIPO AUTONOMO CON CALDAIA MURALE COMBINATA A GAS METANO PER GENERAZIONE CALORE E PRODUZIONE ACS POSTA NEL LOCALE CUCINA; EMISSIONE ATTRAVERSO RADIATORI IN GHISA A COLONNE; REGOLAZIONE MEDIANTE TERMOSTATO ON/OFF.

L'IMPIANTO ELETTRICO È DI TIPO SOTTOTRACCIA CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO ON/OFF; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLA CATEGORIA DELL'UNITÀ. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA CITOFOONO.

LA CANTINOLA SI RAGGIUNGE TRAMITE CORRIDOIO PEDONALE CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DALLA CORTE COMUNE; HA PORTINA DI INGRESSO IN LAMIERA ZINCATA CON SERRATURA, PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CLS, PARETI E PLAFONE RIFINITE CON INTONACO RUSTICO E PITTURATE, IMPIANTO LUCE.

L'EDIFICIO IN CUI È POSTA L'U.I. È COMPOSTO DA CINQUE PIANI DI CUI UNO AL DI SOTTO DEL PIANO DI CAMPAGNA (SEPPUR NON INTERRATO) ED I RESTANTI AL DI SOPRA; HA COPERTURA A TETTO A FALDE CON MANTO IN LASTRE DI FIBROCEMENTO E LATTONERIE DI CORREDO IN LAMIERA PREVERNICIATA. QUINTE DI FACCIAIA RIVESTITE CON INTONACO PLASTICO. PARAPETTI BALCONI PARTE IN MURATURA INTONACATA E PITTURATA/RIVESTITA, PARTE IN PROFILATI DI FERRO VERNICIATI A SMALTO E TAMPONATURE IN LASTRE DI VETRO ARMATO/RETINATO.

RIVESTIMENTO GRADINI SCALA CONDOMINIALE IN LASTRE DI MARMO E PAVIMENTI DI RIPIANI E DISIMPEGNI IN LASTRE DI MARMO VENATO; FINITURA PARETI SCALA COMUNE IN INTONACO CIVILE E TINTEGGIATURA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PRIMO - T, interno 3, scala B, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 414 sub. 45 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 7 vani, rendita 614,58 Euro, indirizzo catastale: VIA ARBUSTA n. SNC Scala B Interno 3, piano: 1 - T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE DEL 09/11/2015 - INSERIMENTO IN VISURA DEI DATI DI SUPERFICIE.

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO DELL'ABITAZIONE A PIANO PRIMO : CORTE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 366 INDI, A BREVE SALTO RIENTRANTE, SCALA CONDOMINIALE; ANCORA SCALA CONDOMINIALE E A SALTO USCENTE VANO ASCENSORE E ATRIO SCALA CONDOMINIALI; A SALTO RIENTRANTE ALTRA U.I.; CORTE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 366; ALTRA U.I. DELLA SCALA 'A' E INFINE CORTE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 366. DELLA CANTINA A PIANO TERRA : ALTRE UU.II. PER DUE LATI; PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE; ALTRA U.I.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.





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 MAGENTA, NOVARA). 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: CASTELLO VISCONTEO - GALLIATE.

asilo nido
 scuola per l'infanzia
 biblioteca
 campo da tennis
 campo da calcio
 centro sportivo
 centro commerciale
 farmacie
 municipio
 scuola elementare
 palestra
 piscina
 scuola media inferiore
 spazi verde
 supermercato

[illegible]

aeroporto distante KM. 14
autobus distante M. 500
autostrada distante KM. 12

2017年12月	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
2017年11月	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆
2017年10月	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆	☆☆☆☆

superstrada distante KM. 3
ferrovia distante KM. 1,30

Atto di vendita del immobile 10 ★★★★★★★★★★
Lavoro 10 ★★★★★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

Atto di vendita 10 ★★★★★★★★★★

esposizione:

Atto di vendita 10 ★★★★★★★★★★

panoramicità:

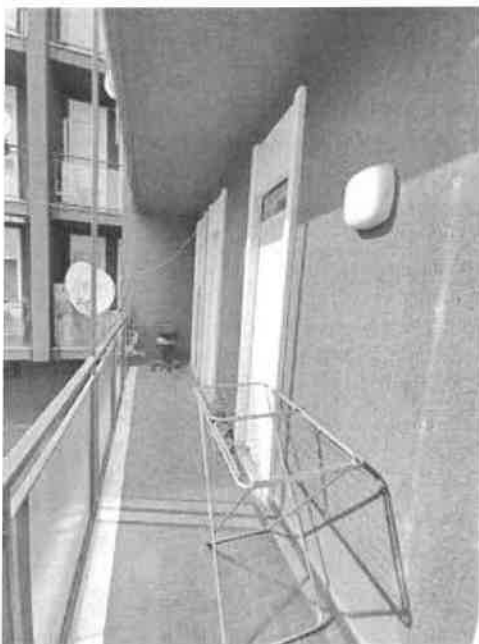
Atto di vendita 10 ★★★★★★★★★★

stato di manutenzione generale:

Atto di vendita 10 ★★★★★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





CLASSE ENERGETICA:



[194,45 KWh/m²/anno]

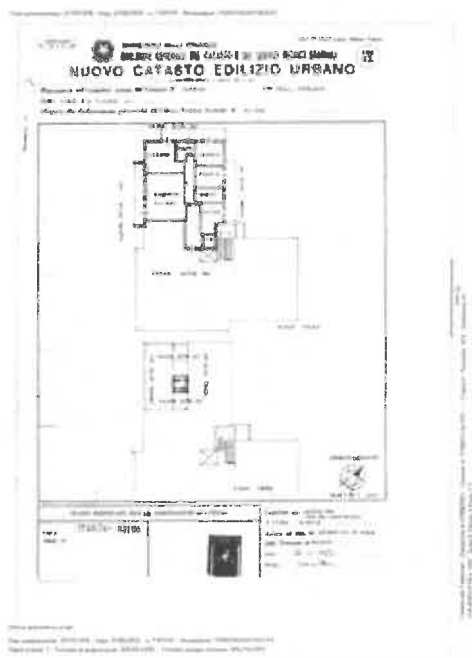
Certificazione APE N. 1522600011517 registrata in data 23/10/2017

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE P.1 CON BALCONI E CANTINA A P.T.	138,00	x	100 %	=	138,00
Totale:	138,00				138,00



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: 08/11/2022

Fonte di informazione: EspropriazioniImmobiliari, 341/2021

Descrizione: monolocale al quarto piano (è presente ascensore) con box e cantina, superficie commerciale 61,27 mq, 1

Indirizzo: Turbigo (MI) Via Arbusta 16 - Lombardia Turbigo, Milano

Superfici principali e secondarie: 61

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 737,70 Euro/mq

Valore Ctu: 45.923,10 pari a: 752,84 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 36.800,00 pari a: 603,28 Euro/mq

Distanza: 0.00 m

Numero Tentativi: 2

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/10/2023

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: APPARTAMENTO ALL'ASTA PIANO MANSARDA

Indirizzo: VIA ARBUSTA 14

Superfici principali e secondarie: 105

Superfici accessorie:

Prezzo: 60.000,00 pari a 571,43 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/10/2023

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: APPARTAMENTO RISTRUTTURATO CON CURA NEL 2019 + AUTORIMESSA + POSTO AUTO

Indirizzo: VIA ARBUSTA 14

Superfici principali e secondarie: 130

Superfici accessorie:

Prezzo: 130.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/10/2023

Fonte di informazione: O.M.I. GEPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA

Indirizzo: CENTRALE - INTERO CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.100,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 26/10/2023

Fonte di informazione: O.M.I. GEPOI

Descrizione: ABITAZIONI CIVILI - STATO CONSERVATIVO NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA

Indirizzo: CENTRALE - INTERO CENTRO URBANO

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 15/07/2022

Fonte di informazione: OMI - BANCA DATI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Descrizione: ABITAZIONE CON CANITINA

Indirizzo: ZONA VIA ARBUSTA - RAGGIO M. 600

Superfici principali e secondarie: 62

Superfici accessorie:

Prezzo: 35.000,00 pari a 564,52 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 12/05/2022

Fonte di informazione: OMI - BANCA DATI VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Descrizione: ABITAZIONE CON AUTORIMESSA

Indirizzo: ZONA VIA ARBUSTA - RAGGIO M. 600

Superfici principali e secondarie: 53

Superfici accessorie:

Prezzo: 48.000,00 pari a 905,66 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

ESAMINATE LE DOTAZIONI E LE CARATTERISTICHE DELL'IMMOBILE, ANALIZZATO LO STATO DI CONSERVAZIONE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE NEL QUALE LO STESSO È SITUATO, CONSIDERATO L'ANDAMENTO DEL MERCATO E LE TRANSAZIONI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO DI VETUSTÀ E DI CONSERVAZIONE DELL'UNITÀ IN ESAME, RILEVATO CHE :

- LA BANCA DATI OSSERVATORIO MERCATO IMMOBILIARE INDICA UNA FORBICE DI VALORI UNITARI PER IMMOBILI COMPARABILI COMPRESI TRA €/MQ. 850,00 E 1.100,00;
- SEMPRE PER IMMOBILI COMPARABILI LA FORBICE DI VALORI UNITARI IMMOBILIARI DICHIARATI COMPRENDE IMPORTI COMPRESI TRA UN MINIMO DI €/MQ. 565,00 ED UN MASSIMO DI €/MQ. 905,00;
- UNITÀ IMMOBILIARI SITUATE NEL MEDESIMO COMPLESSO SONO PROPOSTE IN VENDITA CON VALORI UNITARI DI €/MQ. 540 CIRCA (PER IMMOBILI NON RISTRUTTURATI) ED €/MQ. 1.000,00 CIRCA PER IMMOBILI RISTRUTTURATI RECENTEMENTE E CON UN BUON GRADO DI FINITURA;

SI RITIENE FISSARE IN €/MQ. 700,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 138,00 x 700,00 = 96.600,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 96.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 96.600,00**

BENI IN TURBIGO VIA ARBUSTA 16

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TURBIGO VIA ARBUSTA 16 per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

AUTORIMESSA SINGOLA POSTA A PIANO TERRA (PILOTYS A PIANO SOTTOSTRADA) CON ACCESSO CARRAIO DA CORTE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 366. PAVIMENTO IN BATTUTO DI CLS; PARETI E PLAFONE INTONACATI E PITTURATI; PORTA DI ACCESSO IN LAMIERA METALLICA VERNICIATA, IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE A VISTA.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, interno B 10, scala B, ha un'altezza interna di CM. 220. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 414 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 12 mq, rendita 29,13 Euro, indirizzo catastale: VIA ARBUSTA n. SNC - scala B Interno B10, piano: terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: CORTE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 366 PER DUE LATI; ALTRE UU.II. PER DUE LATI.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



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 MAGENTA, NOVARA). 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: CASTELLO VISCONTEO - GALLIATE.

SERVIZI

- asilo nido
- scuola per l'infanzia
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- centro sportivo
- centro commerciale
- farmacie
- municipio
- scuola elementare
- palestra
- piscina
- scuola media inferiore
- spazi verde
- supermercato

asilo nido	★★★★★
scuola per l'infanzia	★★★★★
biblioteca	★★★★★
campo da tennis	★★★★★
campo da calcio	★★★★★
centro sportivo	★★★★★
centro commerciale	★★★★★
farmacie	★★★★★
municipio	★★★★★
scuola elementare	★★★★★
palestra	★★★★★
piscina	★★★★★
scuola media inferiore	★★★★★
spazi verde	★★★★★
supermercato	★★★★★

COLLEGAMENTI

- aeroporto distante KM. 14
- autobus distante M. 500
- autostrada distante KM. 12

aeroporto	★★★★★
autobus	★★★★★
autostrada	★★★★★

<i>al di sopra della media</i>	★★★★★☆☆☆☆☆
<i>fame</i>	★★★☆☆☆☆☆☆☆

1st round	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
with some other motifs	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
2nd round	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
with some motifs	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
3rd round	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
4th round	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

e Catastale - Visura catastale
23 marzo 1908 n. 138

descrizione	consistenza	indice	commerciale
Totale:	0,00		0,00



Valore a corpo: **8.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 8.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 8.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PROCEDIMENTO DI STIMA DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, UTILIZZANDO PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAVATO DA BANCHE DATI, INDAGINI DI MERCATO, SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE.

AL PIU' PROBABILE VALORE COSI' DETERMINATO SI APPLICA UNA RIDUZIONE FORFAITTARIA NELLA MISURA DELL' 8% IN RAGIONE DELLO STATO DI OCCUPAZIONE DELL'IMMOBILE PER LA PRESENZA DI CONTRATTO DI LOCAZIONE AVENTE VALIDITA' PER CIRCA ULTERIORI DUE ANNI.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di TURBIGO, agenzie: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.-GEOPOI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	138,00	0,00	96.600,00	96.600,00
B	box singolo	0,00	0,00	8.000,00	8.000,00
				104.600,00 €	104.600,00 €

Riduzione del **8%** per lo stato di occupazione: **€. 8.368,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 4.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.432,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.432,00**

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

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€. 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€. 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.432,00

data 27/10/2023

il tecnico incaricato
Edoardo Andrea Torri