



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

387/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA PROCURATRICE PRELIOS CREDIT SERVICING SPA
MANDATARIA DI ALTEA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. LUALDI

CUSTODE:

IVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/04/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch Roberto Bernasconi

CF:BRNRRT76L27D198C

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIALE DUCA D'AOSTA 16

telefono: 3394124009

email: robertobernasconiarc@libero.it

PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
387/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a CERRO MAGGIORE VIA XXV APRILE 11, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di:

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

Appartamento in contesto cortilizio di vecchia formazione su due livelli collegati internamente da scala a chiocciola e esternamente da scala coperta e ballatoio in comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 320 cm (PT) / 286 cm (P1). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 300 sub. 704 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: CERRO MAGGIORE, VIA XXV APRILE 11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: piano terra: NORD altra u.i. (lato mapp.4/297) - EST: Via XXV Aprile - SUD: ingresso carrabile alla corte comune mapp.4/300 - OVEST: cortile comune mapp.4/300 piano primo: NORD altra u.i. (lato mapp.4/297) - EST Via XXV Aprile - SUD altra u.i. (lato mapp.4/340) - OVEST ballatoio verso cortile comune (mapp.4/300)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

B **box singolo** a CERRO MAGGIORE VIA XXV APRILE 11, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 300 sub. 706 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: CERRO MAGGIORE, VIA XXV APRILE 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD altra u.i. sub.4/300/705 - EST cortile comune mapp.4/300 - SUD altra u.i. - OVEST: mapp.4/284

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

C **deposito** a CERRO MAGGIORE VIA XXV APRILE 11, della superficie commerciale di **27,20** mq per la quota di:

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

Deposito/ripostiglio composto da piano terra e piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 233 cm (PT) , 225/360 cm (P1).Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 300 sub. 705 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: CERRO MAGGIORE, VIA XXV APRILE 11, piano: T-1
Coerenze: NORD altra u.i. (mapp.4/297) - EST: altra u.i. (mapp.4/300) - SUD sub.4/300/706 - OVEST altra u.i (mapp.4/284)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	133,20 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.260,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 91.260,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 82.134,00
Data della valutazione:	13/04/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Durante la CTU si sono resi necessari tre accessi concordati con il custode IVG ad ultimo un accesso forzato con fabbro in data 27.03.2024 con sostituzione delle serrature in quanto gli immobili sono risultati chiusi, disabilitati e nessuno si è presentato ai sopralluoghi preliminari all'accesso forzato.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 03/02/2005 a firma di Notaio CIRILLO ORESTE ai nn. 14644/9441 di repertorio, iscritta il 09/02/2005 a MILANO2 ai nn. 16479/3627, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia a concessione di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 495.000.

Importo capitale: 165.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

Grava su part. 300 subb.704/705/706

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/11/2023 a firma di UFF.GIUD. TRIB. BUSTO ARSIZIO ai nn. 6335 di repertorio, trascritta il 24/11/2023 a MILANO2 ai nn. 159402/111539, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento .

Grava su part. 300 subb.704/705/706

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: **€. 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**

Ulteriori avvertenze:

Gli immobili sono parte di un contesto cortilizio ma non rientrano in una gestione condominiale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 03/02/2005), con atto stipulato il 03/02/2005 a firma di NOTAIO CIRILLO ORESTE ai nn. 14643/9440 di repertorio, trascritto il 09/02/2005 a MILANO2 ai nn. 16478/8341.

Quota 1/2 ciascuno della piena proprietà

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/11/1988 fino al 02/02/2005), con atto stipulato il 24/11/1988 a firma di Notaio SALVATORE CARUGATI ai nn. 158580 di repertorio, trascritto il 03/12/1988 a MILANO2 ai nn. 91169/64299

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. **167/83**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di modifiche interne con formazione di servizio igienico, presentata il 11/05/1983 con il n. 7610/83 di protocollo, rilasciata il 20/02/1984 con il n. 7610/83/22 di protocollo, agibilità del 01/04/1987.

Immobili costruiti originariamente in data precedente il 1/09/1967

Condono edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **1024/01/20066/20067** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di chiusura parziale cascina/ripostiglio e formazione box , presentata il 30/09/1986, rilasciata il 30/09/1991.

11755/92 (concessione in sanatoria per formazione box 17377/92 (concessione in sanatoria per chiusura parziale cascina/ripostiglio) Immobili costruiti originariamente in data precedente il 1/09/1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione interna. **RELATIVAMENTE AL PIANO TERRA:** il muro divisorio che separa la cucina dal soggiorno è stato parzialmente demolito con realizzazione di unico locale open space con angolo cottura; è stata inoltre realizzata una scala interna non regolare a chiocciola di collegamento interno con il piano primo. **RELATIVAMENTE AL PIANO PRIMO:** la camera di maggior superficie rappresentata nella pratica edilizia risulta suddivisa internamente da un nuovo muro con realizzazione di corridoio (lato corte) di collegamento con lo sbarco della scala interna. Si rileva inoltre al piano primo (lato ballatoio) la modifica non autorizzata di due serramenti, in particolare una porta risulta di fatto trasformata in finestra (prospiciente la scala interna a chiocciola) e una finestra è stata trasformata in porta (zona disimpegno bagno).

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria appartamento per modifiche interne (stima per attività professionale e sanzioni comunali) escluso costo rifacimento/adeguamento scala a carico dell'acquirente: €2.800,00

Questa situazione è riferita solamente a Appartamento (CORPO A).

La scala interna a chiocciola si ritiene in ogni caso irregolare, pericolante e da adeguare sulla base della normativa edilizia vigente.

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Il piano terra del ripostiglio/cascina su due livelli (terra e primo) è stato modificato in assenza di autorizzazione edilizia con realizzazione di bagno, angolo cottura, formazione nuovi serramenti verso il box, formazione di nuova scala interna di collegamento con il primo piano, situazione che di fatto realizza un mini appartamento. Si valuta lo stato rilevato del piano terra totalmente irregolare, non sanabile e da rimuovere con ripristino della situazione e della funzione autorizzata. Si rileva inoltre al piano terra e primo l'assenza del pilastro centrale presente nella pratica edilizia e presumibilmente rimosso.

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozioni e ripristino stata autorizzato (ripostiglio): €5.000,00

Questa situazione è riferita solamente a Ripostiglio (CORPO C)

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Demolizione non autorizzata di locale WC rappresentato nella pratica edilizia all'interno del box.

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria box per modifiche interne (stima per attività professionale e sanzioni comunali) : €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a box (CORPO B)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

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 di certificazioni impiantistiche

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

Si precisa che gli immobili verranno venduta in assenza di certificazioni impiantistiche e che la valutazione eseguita sconta la problematica rilevata. Sarà eventuale onere dell'acquirente la verifica degli impianti da parte di tecnici specializzati al rilascio di certificazioni / dichiarazioni di conformità nonchè l'onere per la messa a norma qualora si rilevassero difformità o necessità di rifacimento.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA XXV APRILE 11

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CERRO MAGGIORE VIA XXV APRILE 11, della superficie commerciale di **86,00** mq per la quota di:

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

Appartamento in contesto cortilizio di vecchia formazione su due livelli collegati internamente da scala a chiocciola e esternamente da scala coperta e ballatoio in comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra e primo, ha un'altezza interna di 320 cm (PT) / 286 cm (P1). Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 300 sub. 704 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria A/4, classe 3, consistenza 4,5 vani, rendita 209,17 Euro, indirizzo catastale: CERRO MAGGIORE, VIA XXV APRILE 11, piano: T-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: piano terra: NORD altra u.i. (lato mapp.4/297) - EST: Via XXV Aprile - SUD: ingresso carrabile alla corte comune mapp.4/300 - OVEST: cortile comune mapp.4/300 piano primo: NORD altra u.i. (lato mapp.4/297) - EST Via XXV Aprile - SUD altra u.i. (lato mapp.4/340) - OVEST ballatoio verso cortile comune (mapp.4/300)

L'intero edificio sviluppa 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Parabiago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile risulta suddiviso in (dim. nette circa) :

al piano terra h.netta 320 (con doppio ingresso dalla strada comunale e dalla corte interna):

- unico locale soggiorno con angolo cottura (490 x 500 cm)

al piano primo h. netta 286 (con accesso dal ballatoio esterno comune e da scala interna a chiocciola):

- prima camera (520x344)
- seconda camera (400x310)
- disimpegno
- bagno (290x170)

RELATIVAMENTE ALLE FINITURE DEL PIANO TERRA: pavimento in piastrelle di ceramica/gres colore grigio, murature e plafoni intonacati e tinteggiati, l'angolo cottura presenta rivestimenti in piastrelle colore grigio

RELATIVAMENTE ALLE FINITURE DEL PIANO PRIMO: pavimento e rivestimento bagno in piastrelle di ceramica/gres, murature intonacate e tinteggiate, serramenti in PVC bicolore a doppio vetro, tapparelle esterne in PVC; il bagno risulta completo di sanitari con presenza di vasca e doccia.

Impianto di riscaldamento/acs con calaietta murale a gas in prossimità dell'angolo cottura e termosifoni a parete; impianto elettrico sottotraccia con contatore e quadretto in nicchia in prossimità dell'ingresso del piano terra (lato strada).

Complessivamente l'immobile si valuta in sufficiente stato manutentivo ma si evidenzia al piano terra la presenza di localizzate patologie edilizie al piede delle murature riferibili e sbollamenti di intonaco e tinteggiatura per presunta risalita di umidità dal terreno e la presenza di scala interna a chiocciola pericolante e irregolare.

Si precisa che il ballatoio esterno al piano primo prospiciente l'abitazione risulta area comune nonostante la presenza di un cancello in ferro che limita il passaggio in prossimità del vano scala comune.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitabili al piano terra	30,00	x	100 %	=	30,00
Locali abitabili al piano primo	56,00	x	100 %	=	56,00
Totale:	86,00				86,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): Cerro Maggiore - centro urbano zona C1 - dati riferiti al secondo semestre 2023 per abitazioni economiche - stato normale: range 900 - 1200 €/mq
- Parametri BORSINOIMMOBILIARE.IT - Via XXV Aprile abitazioni in seconda fascia (di qualità inferiore alla media - stato normale): range 828-999 €/mq

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo dell'appartamento (sufficiente ma con necessità di manutenzione/ristrutturazione), al contesto di appartenenza (cortile in contesto di vecchia formazione), lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 800

Si indica in € 132.000 il prezzo dell'appartamento e degli accessori (corpi C e B) indicato nell'ultimo atto di compravendita di Febbraio 2005 (Allegato), valore incongruo rispetto all'attuale mercato immobiliare di zona.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 86,00 x 800,00 = **68.800,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 68.800,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 68.800,00**

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA XXV APRILE 11

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a CERRO MAGGIORE VIA XXV APRILE 11, della superficie commerciale di **20,00** mq per la quota di:

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

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 300 sub. 706 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: CERRO MAGGIORE, VIA XXV APRILE 11, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: NORD altra u.i. sub.4/300/705 - EST cortile comune mapp.4/300 - SUD altra u.i. - OVEST: mapp.4/284

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Parabiago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Spazio coperto delimitato su tre lati da murature e identificato nella pratica edilizia come box, direttamente accessibile dal cortile comune in assenza di porta basculante.

- Dimensioni interne nette circa 370 x 450 cm
- Altezza interna variabile circa 240-385 cm (alla perlina della falda)

Relativamente alle finiture si rilevano: pavimento in piastrelle, muri intonacati e tinteggiati, copertura con struttura in legno e tegole in laterizio. In fase di sopralluogo si è rilevata la presenza di arredi e attrezzature depositate sotto la tettoia.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box coperto	20,00	x	100 %	=	20,00

Totale:	20,00	20,00
----------------	--------------	--------------

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse generali indicate al medesimo paragrafo del CORPO A

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): Cerro Maggiore - centro urbano zona C1 - dati riferiti al secondo semestre 2023 per box - stato normale: range 650 - 900 €/mq
- Parametri BORSINOIMMOBILIARE.IT - Via XXV Aprile - posto auto scoperto: range 442-621 €/mq

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo stato manutentivo (sufficiente), al contesto di appartenenza (cortile in contesto di vecchia formazione), lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 500

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 20,00 x 500,00 = **10.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.000,00**

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA XXV APRILE 11

DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO C

deposito a CERRO MAGGIORE VIA XXV APRILE 11, della superficie commerciale di **27,20** mq per la quota di:

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

Deposito/ripostiglio composto da piano terra e piano primo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione ha un'altezza interna di 233 cm (PT) , 225/360 cm (P1).Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 300 sub. 705 (catasto fabbricati), zona censuaria U, categoria C/2, classe 3, consistenza 42 mq, rendita 60,74 Euro, indirizzo catastale: CERRO MAGGIORE, VIA XXV

APRILE 11, piano: T-1

Coerenze: NORD altra u.i. (mapp.4/297) - EST: altra u.i. (mapp.4/300) - SUD sub.4/300/706 - OVEST altra u.i (mapp.4/284)

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 0 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Parabiago). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

mediocre 

impianti tecnici:

mediocre 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Fabbricato su due livelli; il piano terra risulta autorizzato come "ripostiglio" e trasformato senza autorizzazioni in abitazione, avendo rilevato la presenza di un bagno, dell'angolo cottura, di un divano letto, di serramenti prospicienti il box (CORPO B), di impianto elettrico, boiler acs e di una scala interna di accesso al piano primo che risulta essere di fatto un ripostiglio privo di serramenti autorizzato nella pratica edilizia come "cascina". La soletta intermedia e la copertura presentano una struttura e perlinatura in legno presumibilmente di recente realizzazione. Si rileva la presenza di crepe e fessurazioni in corrispondenza degli angoli di immorsamento delle murature (lato scala ...).

RELATIVAMENTE ALLE FINITURE DEL PIANO TERRA: pavimento in piastrelle di ceramica/gres colore grigio, murature e plafoni intonacati e tinteggiati, l'angolo cottura e il bagno presentano rivestimenti in piastrelle; serramenti in PVC a doppio vetro.

RELATIVAMENTE ALLE FINITURE DEL PIANO PRIMO: pavimento in perlinatura di legno, murature intonacate e tinteggiate, assenza di serramenti verso l'esterno.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Piano terra	32,00	x	50 %	=	16,00
Piano primo	32,00	x	35 %	=	11,20
Totale:	64,00				27,20

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse generali indicate al medesimo paragrafo del CORPO A

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): Cerro Maggiore - centro urbano zona C1 - dati riferiti al secondo semestre 2023 per abitazioni economiche - stato normale: range 900 - 1200 €/mq
- Parametri BORSINOIMMOBILIARE.IT - Via XXV Aprile abitazioni in seconda fascia (di qualità inferiore alla media - stato normale): range 828-999 €/mq

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (sufficiente ma con necessità di ripristino delle condizioni autorizzative al piano terra), al contesto di appartenenza (cortile in contesto di vecchia formazione), lo scrivente valuta congruo il parametro già valutato per il CORPO A di €/mq 800 già con i seguenti coef. di riduzione d'uso per il calcolo della sup. lorda commerciale:

- per piano piano terra 0.50
- per piano primo 0.35

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 27,20 x 800,00 = **21.760,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 21.760,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 21.760,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	86,00	0,00	68.800,00	68.800,00

B	box singolo	20,00	0,00	10.000,00	10.000,00
C	deposito	27,20	0,00	21.760,00	21.760,00
				100.560,00 €	100.560,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Gli immobili non risultano ulteriormente suddivisibili in quanto unità minime all'uso.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.300,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 91.260,00**

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: **€. 91.260,00**

Ulteriore riduzione del valore del **10%** 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): **€. 9.126,00**

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: **€. 82.134,00**

data 13/04/2024

il tecnico incaricato
Arch Roberto Bernasconi