



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 398/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV S.R.L.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa Tosi

CUSTODE:

G.I.V.G. S.r.l. con sede in Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 31/05/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GEOM. EMILIO ITALO FIORIN**

CF:FRNMTL64B16B300B

con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25

telefono: 3477158399

email: geometra.fiorin@gmail.com

PEC: emilioitalo.fiorin@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 398/2022

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a DAIRAGO Via Legnano 10, della superficie commerciale di **113,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'unità immobiliare residenziale, oggetto della presente relazione, è costituita da un singolo appartamento posto nel sottotetto (abitabile) della costruzione ubicata al civ. 10 di Via Legnano a Dairago (costituita, nel suo complesso, da tre unità abitative, una per ogni piano del corpo di fabbrica : rialzato, primo e secondo/sottotetto); vi sono quindi due ulteriori appartamenti posto a piano rialzato e primo con corpi accessori in corpo staccato e area pertinenziale di proprietà. L'appartamento in questione è stato realizzato ca nel 2006/2007 e deriva da un recupero sottotetto ai fini abitativi (come ammesso dalle vigenti disposizioni legislative regionali). Conseguentemente il contesto è, di fatto, costituito da una villa disposta su tre livelli fuori terra con accessori a piano terreno ed in corpo staccato (lato Sud della proprietà) e area pertinenziale di proprietà. La costruzione è posta nel limite edificato Nord del Comune di Dairago (MI), prossima al Comune di Busto Arsizio (VA) e, nello specifico, con il quartiere denominato Borsano di Busto Arsizio. L'intorno è costituito quasi esclusivamente da fabbricati residenziali uni-bifamiliari; entità che contraddistinguono la zona di cui è parte il corpo di fabbrica dell'unità imm.re oggetto della presente.

A i fini dell'accesso all'appartamento posto nel sottotetto, si utilizza una vano scala comune, dipartente dal giardino anch'esso comune. La consistenza della porzione scoperta del terreno è di ca mq. 300,00 al netto della porzione del lotto lasciata a sede stradale di Via Legnano (lato Nord) e del sedime dei fabbricati (e del posto auto di cui ne affronteremo in seguito il discorso).

L'appartamento con la copertura a due falde inclinate e con la struttura portante superiore in legno a vista (appartamento totalmente "mansardato") è suddiviso in soggiorno/pranzo, zona cottura adiacente al soggiorno (ove vi è l'ingresso all'appartamento), due camere da letto e relativo servizio igienico regolarmente disimpegnate da un modesto corridoio separatore. Le superfici utili dell'appartamento posso essere così semplificate:

- soggiorno-pranzo: mq. 20,80 ca
- cucinotto: mq. 9,90 ca
- servizio igienico: mq. 10,00 ca
- Letto singolo: mq. 13,60 ca
- Letto doppio: mq. 21,00 ca
- disimpegni: mq. 7,00 ca per complessivi mq. **82,30 ca di superficie utile interna**

A cui occorre aggiungere i balconi presenti per mq. 13,00 ca (quello antistante l'ingresso e il vano scala di ingresso) e di mq. 10,00 ca (quello sul fronte Sud e accessibile dalla camera doppia).

**In merito a questo secondo balcone si ricorda, quanto riportato in sede di conformità edilizio/urbanistica (stesso concetto per il piccolo ripostiglio ricavato sul medesimo livello dell'appartamento e incastonato nel vano scala).**

**La superficie lorda dell'unità immobiliare (Slp) ai fini del valore comm.le è, di contro, pari a mq. 105,00 ca che, uniti ai mq. 8,00 a sup. ragguaagliata dei balconi [(mq. 13,00+mq. 10,00) al 35%], porta ad un valore di Slp comm.le a base di calcolo pari a mq. 113,00.**

L'area esterna non viene espressa nella consistenza oggetto di stima, in quanto trattasi di corte comune all'intero fabbricato (anche se non espressamente dedotto dal titolo notarile); stesso concetto per quanto riguarda il **posto auto asservito (successivamente all'acquisizione) secondo i disposti della normativa regionale dei parcheggi e dalla confermata comproprietà**

**comune dell'area. Di fatto è solo un vincolo urbanistico (per una superficie pari a ca mq. 25,70 e anche identificato al fg. 4 di Dairago con il n. 39 sub. 703) previsto dall'atto abilitativo comunale ma non citato nel verbale di pignoramento di cui al presente immobile e non riguardante, nello specifico, un esclusivo diritto di proprietà sull'area comune da parte dell'u.i. di cui alla presente, ma solo un diritto di uso per il vincolo urbanistico precostituito "a parcheggio". Atto redatto dal Dott. Marc Novara, Notaio in Castellanza (VA) in data 23.11.2006 ai n. 52421-19757 e reg. a Busto Arsizio il 19.12.2006 al n. 5461 s. 1T**

Ai fini di una completa identificazione catastale si riportano le variazioni che hanno interessato la presente unità immobiliari:

- u.i. afferente edificata in sopraelevazione (ex n. 39 sub. 701) - pratica MI0266085 n. (2850.1/2006)
- trasformazione/variazione per ristrutturaz. e cambio d'uso del 06.11.07 n. MI0945918 (n. 76496.1./2007); ed identificata con i corretti n. 39 sub. 702
- var. del 09.11.2015: var. d'ufficio del 9.11.2015 (attribuzione superfici).

Si richiama inoltre il Bene comune non censibile B.C.N.C. (comune a tutte le u.i. del lotto) identificato con il n. 39 sub. 1 del fg. 4 di Dairago in quota parte di 1/3 per quanto riguarda la presente u.i.

L'unità immobiliare viene creata nel 2006, come sopra indicato, ai fini della costituzione di una nuova u.i. per poter procedere, in seguito, al recupero del sottotetto ai fini abitativi della stessa e, poi, nella sua trasformazione da ex sub. 701 al nuovo sub. 702 (abitazione attualmente in essere).

ANNOTAZIONE RIPORTATA IN SEDE DI VERIFICA URBANISTICA/EDILIZIA E CATASTALE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL POSTO AUTO ASSEGNATO AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA DI PARCHEGGI ASSERVITI, IN ESSERE ALL'ATTO DELLA COSTITUZIONE DELLA NUOVA U.I. NEL SOTTOTETTO; ASSEGNAZIONE AVVENUTA IN SEGUITO E DEBITAMENTE RICHIESTA ANCHE DALL'AMM.NE COMUNALE PER L'APPROVAZIONE DELLA RELATIVA PRATICA EDILIZIA (costituzione di atto di asservimento urbanistico dell'area dedicata al posto auto della specifica unità imm.re di cui alla presente relazione). In sede del Verbale di Pignoramento viene riportato il subalterno 701 (della medesima particella) che, in pratica, è sempre la stessa u.i., oggetto di variazione a seguito dei lavori edili di trasformazione in un recupero del sottotetto ai fini abitativi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°-sottotetto (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 2,40 media (SOTTOTETTO ABITABILE).Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 39 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Legnano n. 10, piano: 2° (terzo fuori terra/sottotetto), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da unità afferente edificata in sopraelevazione MI0266085 del 27.04.2006 (n. 2850.1/2006) e a seguire la trasf. per ristrutturaz. e cambio d'uso del 06.11.07 n. MI0945918 (n. 76496.1./2007)

Coerenze: - Da Nord ed in senso orario (Catasto Terreni) - a Nord: corte comune di cui al mapp. 39 del fg. 4 con al di là la Via Legnano - a Est: corte comune di cui al mapp. 39 del fg. 4 con al di là la Via Legnano - a Sud: corte comune di cui al mapp. 39 del fg. 4 - a Ovest: corte comune di cui al mapp. 39 del fg. 4

ai fini di una completa identificazione catastale si riportano le variazioni che hanno interessato la presente unità immobiliari: - u.i. afferente edificata in sopraelevazione (ex n. 39 sub. 701) - pratica MI0266085 n. (2850.1/2006) - trasformazione/variazione per ristrutturaz. e cambio d'uso del 06.11.07 n. MI0945918 (n. 76496.1./2007); ed identificata con i corretti n. 39 sub. 702 - var. del 09.11.2015: var. d'ufficio del 9.11.2015 (attribuzione superfici). Si richiama inoltre il Bene comune non censibile B.C.N.C. (comune a tutte le u.i. del lotto) identificato con il n. 39 sub. 1 del fg. 4 di Dairago in quota parte di 1/3 per quanto riguarda la presente u.i. L'unità immobiliare viene creata nel 2006, come sopra indicato, ai fini della costituzione di una nuova u.i. per poter procedere, in seguito, al recupero del sottotetto ai fini abitativi della stessa e, poi, nella sua trasformazione da ex sub. 701 al nuovo sub. 702 (abitazione attualmente in essere). ANNOTAZIONE RIPORTATA IN SEDE DI VERIFICA URBANISTICA/EDILIZIA E CATASTALE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL POSTO AUTO ASSEGNATO AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA DI PARCHEGGI ASSERVITI, IN ESSERE ALL'ATTO DELLA COSTITUZIONE DELLA NUOVA U.I. NEL SOTTOTETTO; ASSEGNAZIONE AVVENUTA IN SEGUITO E

DEBITAMENTE RICHIESTA ANCHE DALL'AMM.NE COMUNALE PER L'APPROVAZIONE DELLA RELATIVA PRATICA EDILIZIA (costituzione di atto di asservimento urbanistico dell'area dedicata al posto auto della specifica unità imm.re di cui alla presente relazione). In sede del Verbale di Pignoramento viene riportato il subalterno 701 (della medesima particella) che, in pratica, è sempre la stessa u.i., oggetto di variazione a seguito dei lavori edili di trasformazione in un recupero del sottotetto ai fini abitativi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	113,05 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 117.660,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.777,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 111.777,00
Data della valutazione:	31/05/2023

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

**L'appartamento è attualmente occupato e utilizzato dall'Esecutato (proprietario per l'intera quota 1/1 di piena proprietà), inoltre si trova regolarmente arredato e funzionante in ogni sua parte.**

**Si ritiene importante comunicare anche che il sopralluogo all'immobile, prefissato dal tecnico della Spett.le Givg, è avvenuto regolarmente e l'Esecutato ha fornito la più ampia disponibilità per il medesimo sopralluogo.**

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

La prima iscrizione di ipoteca/mutuo fondiario ha riguardato l'ex 39 sub. 701 (del fg. 4 di Dairago), poi trasformato con il sub. 702 a seguito dell'intervento edilizio di recupero del sottotetto ai fini abitativi, in forza di pratica edilizia riportata in seguito. Non vi sono dubbi circa l'identificazione del bene immobiliare a margine.

### 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 12/09/2007 a firma di Dott. Ienaro Maria ai nn. 1379 / 588 di repertorio, iscritta il 18/09/2007 a Milano II ai nn. 140541 / 37356, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 160000.

Importo capitale: 80000.

La formalità è riferita solamente a appartamento residenziale di cui alla presente relazione.

In sede di atto, il bene imm.re era censito con il sub. 701, ora censito con il sub. 702 del n. 39 del fg. 4 di Dairago (MI)

ipoteca **legale** attiva, stipulata il 14/11/2017 a firma di Agenzia Entrate-Riscossione ai nn. 11043/6817 di repertorio, iscritta il 16/11/2017 a Milano II ai nn. 138624 / 25674, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ruolo e avviso di addebito esecutivo.

Importo ipoteca: 186796,76.

Importo capitale: 93398,38.

La formalità è riferita solamente a appartamento di cui alla presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 03/10/2017 a firma di Tribunale di Busto A. ai nn. 2469 di repertorio, iscritta il 12/02/2018 a Milano II ai nn. 17335/2782, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da decreto ingiuntivo emesso dal Tribunale di Busto A..

Importo ipoteca: 34231,62.

Importo capitale: 31231,62.

La formalità è riferita solamente a appartamento della presente relazione

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 02/12/2022 a firma di Uff. Giudiziario di Busto A. ai nn. 7846 di repertorio, trascritta il 23/12/2022 a Milano II ai nn. 183410 / 124583, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da verbale di Pignoramento Immobiliare.

La formalità è riferita solamente a appartamento di cui alla presente relazione

*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

Millesimi condominiali:

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: vedasi **non vi sono millesimi, la parte comune è ripartita (come citata nell'area a parcheggio esclusiva) come 1/3 in capo alla u.i.**

Ulteriori avvertenze:

**Come già accennato sopra, vi è la questione dell'area a parcheggio asservita urbanisticamente all'appartamento di cui alla presente,** proprio in funzione della sua edificazione ex novo (trasformazione del sottotetto esistente in sottotetto abitabile in forza delle disposizioni legislative dell'epoca di costruzione). L'Amm.ne Comunale, a parte dell'iter amm.vo della relativa pratica edilizia, ne ha richiesto la consistenza, dettata

dalle norme, che è stata riportata anche nella medesima pratica edilizia. Oltretutto l'area è stata vincolata urbanisticamente con "atto di vincolo urbanistico" del 23.11.2006 n. 52421/19757 di rep. a firma del Dott. Marco Novara di Castellanza e registrato a Busto Arsizio il 19.12.2006 al n. 5461 serie 1T. Di fatto poi, la stessa area rimane parte comune della proprietà imm.re, in quota parte anche della presente u.i. dell'Esecutato e, in funzione del diritto di proprietà (oggetto di pignoramento), l'area esterna di cui sopra non può essere computata congiuntamente all'appartamento perchè non citata nel Verbale di Pignoramento (come detto e per quanto connesso al diritto di proprietà espropriato con la procedura di cui a margine). **Resta pertanto esclusivamente un vincolo urbanistico a favore dell'appartamento della relazione di cui sopra.**

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

Come già accennato sopra, vi è la questione dell'**area a parcheggio asservita urbanisticamente all'appartamento di cui alla presente**, proprio in funzione della sua edificazione ex novo (trasformazione del sottotetto esistente in sottotetto abitabile in forza delle disposizioni legislative dell'epoca di costruzione). L'Amm.ne Comunale, a parte dell'iter amm.vo della relativa pratica edilizia, ne ha richiesto la consistenza, dettata dalle norme, che è stata riportata anche nella medesima pratica edilizia. Oltretutto l'area è stata vincolata urbanisticamente con "atto di vincolo urbanistico" del 23.11.2006 n. 52421/19757 di rep. a firma del Dott. Marco Novara di Castellanza e registrato a Busto Arsizio il 19.12.2006 al n. 5461 serie 1T. Di fatto poi, la stessa area rimane parte comune dell'intero complesso imm.re, in quota parte anche della presente u.i. dell'Esecutato e, in funzione del diritto di proprietà (oggetto di pignoramento), l'area esterna di cui sopra non può essere computata congiuntamente all'appartamento perchè non citata nel Verbale di Pignoramento (per quanto connesso al diritto di proprietà espropriato con la procedura di cui a margine). **Resta pertanto esclusivamente un vincolo urbanistico a favore dell'appartamento della relazione di cui sopra.**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 25/05/2006), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di Dott. Marco Novara ai nn. 51401/19011 di repertorio, registrato il 16/06/2006 a Busto Arsizio ai nn. 2776 s. 1T, trascritto il 19/06/2006 a Milano II ai nn. 94988 / 49252.

Il titolo è riferito solamente a al sottotetto di cui all'atto sopracitato e poi trasformato in sottotetto abitabile

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 31/10/1983 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 31/10/1983 a firma di Dott. Carugati Salvatore ai nn. 87377 di repertorio, trascritto il 19/11/1983 a Milano II ai nn. 65460 / 51231.

Il titolo è riferito solamente a al terreno su cui gli stessi proprietari hanno edificato il proprio fabbricato residenziale (ove è parte il sottotetto acquistato in seguito dall'Esecutato e trasformato, poi, in un sottotetto abitabile)

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

**In merito allo stato assentito dell'unità immobiliare, è importante annotare, quali differenze che dovranno essere valutate in seguito (in sede di conformità), secondo discrezionalità dell'acquirente/assegnatario, le seguenti difformità:**

**1) il balcone posto a Sud non riportato negli elaborati progettuali della sup. di ca mq. 11,00;** lo stesso potrà essere riportato a semplice gronda della porzione sottostante, ovvero sanato per la sua consistenza effettiva (quale Snr/Superficie non residenziale-accessoria e non come S.l.p./volume). La decisione spetterà, come detto, all'acquirente/assegnatario. Il costo presunto verrà esposto in sede

di conformità.

**2) il ripostiglio** (anch'esso Snr/Superficie non residenziale-accessoria e non come S.l.p./volume) **realizzato in prossimità della scala di accesso** (della sup.. di ca mq. 5,00) e del pianerottolo/balcone privato per l'ingresso all'unità imm.re. La decisione spetterà, come detto, all'acquirente/assegnatario. Il costo presunto verrà esposto in sede di conformità.

**3) la struttura portante e di copertura (tettoia aperta su un unico lato)** e vani accessori vari posti sul confine Sud **(la tettoia citata è a copertura del parcheggio vincolato urbanisticamente alla u.i. di cui alla presente relazione)**. Si consiglia la rimozione del manufatto (fatto salvo ogni e differente necessità di scelta da parte dell'acquirente/assegnatario e il relativo costo è anch'esso riportato in sede di conformità).

**L'unità imm.re di cui alla presente e oggetto della D.I.A. sopra citata n. 54/2006 non è dotata del relativo certificato di agibilità.**

#### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Concessione Edilizia **N. 21 / 1984**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di edificazione casa d'abitazione), presentata il 03/01/1984 con il n. n. 21 di prot. di protocollo, rilasciata il 21/02/1984 con il n. 4/84 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a alla casa di cui è parte il sottotetto abitabile della presente relazione

Autorizzazione Edilizia **N. 1874 / 1985** , intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recinzione, rustico e locale caldaia), rilasciata il 22/07/1985.

Il titolo è riferito solamente a al fabbricato di cui è parte l'u.i. di cui alla presente relazione

Concessione edilizia **N. 30 / 1985**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di realizzazione box, presentata il 14/05/1985 con il n. 1874 di prot. di protocollo, rilasciata il 22/07/1985 con il n. 30/85 di protocollo

Denuncia di Inizio attività **N. 54 / 2006**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di recupero del sottotetto ai fini abitativi, presentata il 14/06/2006 con il n. 4432 di prot. di protocollo, rilasciata il 21/05/2007 con il n. 3589 (inizio lavori 16.05.2007) di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a al recupero del sottotetto ai fini abitativi (ex s. 701 del mapp. 339 del fg. 4 di Dairago), oggi indivisuoato con il sub. 702.

Viene richiamata una lettera di richiesta integrazioni del Comune di Dairago del 04.08.2006 prot. 5657; risposta del 06.12.2006 n. 2350 (invio atto di asservimento volumetrico del 23.11.2006 dott. M. Novara n. 52421 di repertorio).

#### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona residenziale. Il lotto è evidentemente saturo di volumetria residua e, pertanto, anche in funzione della sua conformazione e destinazione, non verrà sommato alcun valore per l'area e l'eventuale e residua volumetria che, comunque, spetterebbe solo in quota parte all'u.i. di cui alla presente relazione.

### **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

Si richiama la necessità dell'acquirente/assegnatario di provvedere alla sistemazione di quanto non urbanisticamente regolare, il presunto importo dei costi della loro regolarizzazione viene ovviamente qui detratto dal valore comm.le calcolato del bene immobiliare oggetto di pignoramento.

fermo restando la questione più volte citata della mancanza del richiamo, nel verbale del pignoramento, dell'area asservita urbanisticamente (parcheggio pertinenziale all'appartamento) pur di proprietà comune e parte dell'area esterna comune A tutte le u.i. del fabbricato.

**E' COMUNQUE RILEVANTE CITARE IL PARTICOLARE NELL'ATTO DI ASSEGNAZIONE FUTURO.**

## 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: 1) il balcone posto a Sud non riportato negli elaborati progettuali della sup. di ca mq. 11,00; lo stesso potrà essere riportato a semplice gronda della porzione sottostante, ovvero sanato per la sua consistenza effettiva (quale S.n.r./Superficie non residenziale-accessoria e non come S.l.p./volume). La decisione spetterà all'acquirente/assegnatario. Il costo presunto è di seguito esposto. 2) il ripostiglio (anch'esso Snr/Superficie non residenziale-accessoria e non come S.l.p./volume) realizzato in prossimità della scala di accesso (della sup. di ca mq. 5,00) e del pianerottolo/balcone privato per l'ingresso all'unità imm.re. La decisione spetterà, come sopra, all'acquirente/assegnatario. Il costo presunto verrà esposto di seguito. 3) la struttura portante e di copertura (tettoia aperta su un unico lato) e vani accessori vari posti sul confine Sud (la tettoia citata è a copertura del parcheggio vincolato urbanisticamente alla u.i. di cui alla presente relazione). Si consiglia la rimozione del manufatto (fatto salvo ogni e differente necessità di scelta da parte dell'acquirente/assegnatario e il relativo costo è esposto in sdeguito (unitamente a quanto stimato per gli altri due punti di cui sopra). (normativa di riferimento: regolamento edilizio e N.t.a. del P.g.t. Comunale, regolamento di igiene)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: interventi di rimozione/ripristino, ovvero procedura amm.va comunale di sanatoria delle opere difformi (per quanto riguarda il balcone e il ripostiglio realizzato nel vano scala); in merito alla copertura del posto auto si consiglia la rimozione.

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

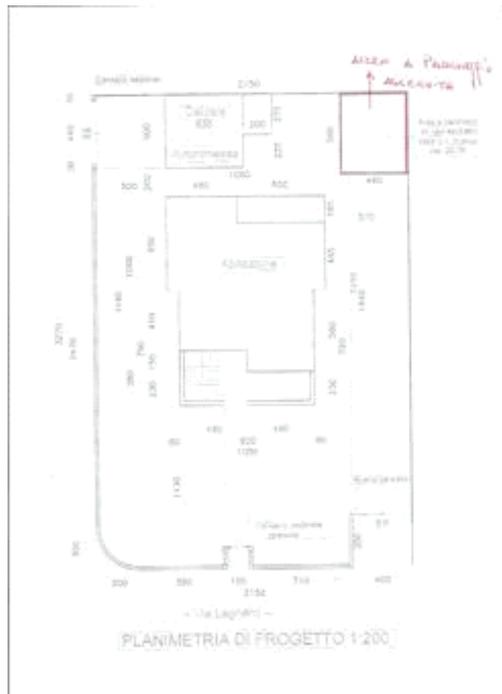
Costi di regolarizzazione:

- ripristino dello stato assentito del balcone lato Sud (formazione tetto, lattoneria e manto copertura), ovvero sanatoria con oblazione, oneri concessori (doppi); nel valore espresso si presume il costo della sanatoria: €3.500,00
- sanatoria del vano accessorio realizzato nel vano scala (comune a tutte le u.i. del fabbricato), stralcio catastale e succ. intestazione esclusiva con atto notarile (nell'importo si considera l'onere minore per la rimozione e il ripristino): €4.000,00
- rimozione della struttura e del manto di copertura del parcheggio asservito all'appartamento: €2.000,00
- onorari e spese del tecnico abilitato ed incaricato per l'iter amm.vo comunale e catastale: €4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120/160 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla questione del ripristino o meno del tettuccio (ovvero alla conservazione del balcone), alla questione del ripostiglio realizzato nell'involucro della scala (anche per questo necessita una definizione o meno della sua conservazione).

Per quanto riguarda la copertura e la struttura portante sottostante dell'area asservita urbanisticamente all'unità imm.re oggetto della presente, pur esclusa dal pignoramento, dovrà essere - purtroppo - oggetto di regolarizzazione o meno da parte dell'utilizzatore e, pertanto, in forza di questo presupposto (il Comune si rivolgerà ovviamente all'assegnatario del bene, quale utilizzatore dell'area) il relativo costo è contabilizzato unitamente a quello dei due primi punti di quanto accertato e differente dagli atti abilitativi.





## 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità espresse per la parte edilizia che, in funzione di quanto decide l'acquirente/assegnatario, occorre comunque prevedere una spesa di aggiornamento catastale (balcone, ripostiglio scala)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazioni catastali necessarie per la regolarizzazione finale delle scelte dell'acquirente

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

Costi di regolarizzazione:

- variazione catastale per gli aggiornamenti di cui sopra, oneri e spese del professionista abilitato e incaricato dall'acquirente: €2.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a alla modificaz. catastale di quanto accertato e debitamente oggetto di sanatoria (nel caso di scelta, da parte dell'acquirente, di procedere con la regolarizzazione)



### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: chiaramente non legate alla destinazione dell'azonamento di P.g.t. ma solo ed esclusivamente dipendenti dalle difformità edilizie riscontrate e sopra riportate (normativa di riferimento: p.g.t. vigente)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per quanto esposto per la conformità edilizia

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 120/160 gg

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

Fermo restando la questione più volte citata della mancanza del richiamo, nel verbale del pignoramento, dell'area asservita urbanisticamente (parcheggio pertinenziale all'appartamento) pur di proprietà comune e parte dell'area esterna di proprietà comune tra tutte le u.i. del fabbricato. E' **COMUNQUE RILEVANTE CITARLO NELL'ATTO DI ASSEGNAZIONE FUTURO**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancato reperimento delle relative certificazioni dei due impianti sopra citati

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

Costi di regolarizzazione:

- reperimento di certificato di verifica/correttezza impianti (elettrico e riscaldamento); eventuali spese accessorie: €1.500,00

Questa situazione è riferita solamente a al reperimento delle certificazioni di conformità e/o dichiarazioni di verifica di congruità da parte di un tecnico abilitato/azienda specializzata del settore (elettrico e idraulico/impiantista)

BENI IN DAIRAGO VIA LEGNANO 10

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a DAIRAGO Via Legnano 10, della superficie commerciale di **113,05** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'**unità immobiliare residenziale**, oggetto della presente relazione, è **costituita da un singolo appartamento posto nel sottotetto (abitabile)** della costruzione ubicata al civ. 10 di Via Legnano a Dairago (costituita, nel suo complesso, da tre unità abitative, una per ogni piano del corpo di fabbrica : rialzato, primo e secondo/sottotetto); vi sono quindi due ulteriori appartamenti posto a piano rialzato e primo con corpi accessori in corpo staccato e area pertinenziale di proprietà. L'appartamento in questione è stato realizzato ca nel 2006/2007 e deriva da un recupero sottotetto ai fini abitativi (come ammesso dalle vigenti disposizioni legislative regionali). Conseguentemente il contesto è, di fatto, costituito da una villa disposta su tre livelli fuori terra con accessori a piano terreno ed in corpo staccato (lato Sud della proprietà) e area pertinenziale di proprietà. La costruzione è posta nel limite edificato Nord del Comune di Dairago (MI), prossima al Comune di Busto Arsizio (VA) e, nello specifico, con il quartiere denominato Borsano di Busto Arsizio. L'intorno è costituito quasi esclusivamente da fabbricati residenziali uni-bifamiliari; entità che contraddistinguono la zona di cui è parte il corpo di fabbrica dell'unità imm.re oggetto della presente.

A i fini dell'accesso all'appartamento posto nel sottotetto, si utilizza una vano scala comune, dipartente dal giardino anch'esso comune. La consistenza della porzione scoperta del terreno è di ca mq. 300,00 al netto della porzione del lotto lasciata a sede stradale di Via Legnano (lato Nord) e del sedime dei fabbricati (e del posto auto di cui ne affronteremo in seguito il discorso).

L'appartamento con la copertura a due falde inclinate e con la struttura portante superiore in legno a vista (**appartamento totalmente "mansardato"**) è suddiviso in soggiorno/pranzo, zona cottura adiacente al soggiorno (ove vi è l'ingresso all'appartamento), due camere da letto e relativo servizio igienico regolarmente disimpegnate da un modesto corridoio separatore. Le superfici utili dell'appartamento posso essere così semplificate:

- soggiorno-pranzo: mq. 20,80 ca
- cucinotto: mq. 9,90 ca
- servizio igienico: mq. 10,00 ca
- Letto singolo: mq. 13,60 ca
- Letto doppio: mq. 21,00 ca
- disimpegni: mq. 7,00 ca **per complessivi mq. 82,30 ca di superficie utile interna**

A cui occorre aggiungere i balconi presenti per mq. 13,00 ca (quello antistante l'ingresso e il vano scala di ingresso) e di mq. 10,00 ca (quello sul fronte Sud e accessibile dalla camera doppia).

**In merito a questo secondo balcone si ricorda, quanto riportato in sede di conformità edilizio/urbanistica (stesso concetto per il piccolo ripostiglio ricavato sul medesimo livello dell'appartamento e incastonato nel vano scala).**

**La superficie lorda dell'unità immobiliare (Slp) ai fini del valore comm.le è, di contro, pari a mq. 105,00 ca che, uniti ai mq. 8,00 a sup. ragguagliata dei balconi [(mq. 13,00+mq. 10,00) al 35%], porta ad un valore di Slp comm.le a base di calcolo pari a mq. 113,00.**

L'area esterna non viene espressa nella consistenza oggetto di stima, in quanto trattasi di corte

comune all'intero fabbricato (anche se non espressamente dedotto dal titolo notarile); stesso concetto per quanto riguarda il **posto auto asservito (successivamente all'acquisizione) secondo i disposti della normativa regionale dei parcheggi e dalla confermata comproprietà comune dell'area. Di fatto è solo un vincolo urbanistico (per una superficie pari a ca mq. 25,70 e anche identificato al fg. 4 di Dairago con il n. 39 sub. 703) previsto dall'atto abilitativo comunale ma non citato nel verbale di pignoramento di cui al presente immobile e non riguardante, nello specifico, un esclusivo diritto di proprietà sull'area comune da parte dell'u.i. di cui alla presente, ma solo un diritto di uso per il vincolo urbanistico precostituito "a parcheggio". Atto redatto dal Dott. Marc Novara, Notaio in Castellanza (VA) in data 23.11.2006 ai n. 52421-19757 e reg. a Busto Arsizio il 19.12.2006 al n. 5461 s. 1T**

Ai fini di una completa identificazione catastale si riportano le variazioni che hanno interessato la presente unità immobiliari:

- u.i. afferente edificata in sopraelevazione (ex n. 39 sub. 701) - pratica MI0266085 n. (2850.1/2006)
- trasformazione/variazione per ristrutturaz. e cambio d'uso del 06.11.07 n. MI0945918 (n. 76496.1./2007); ed identificata con i corretti n. 39 sub. 702
- var. del 09.11.2015: var. d'ufficio del 9.11.2015 (attribuzione superfici).

Si richiama inoltre il Bene comune non censibile B.C.N.C. (comune a tutte le u.i. del lotto) identificato con il n. 39 sub. 1 del fg. 4 di Dairago in quota parte di 1/3 per quanto riguarda la presente u.i.

L'unità immobiliare viene creata nel 2006, come sopra indicato, ai fini della costituzione di una nuova u.i. per poter procedere, in seguito, al recupero del sottotetto ai fini abitativi della stessa e, poi, nella sua trasformazione da ex sub. 701 al nuovo sub. 702 (abitazione attualmente in essere).

ANNOTAZIONE RIPORTATA IN SEDE DI VERIFICA URBANISTICA/EDILIZIA E CATASTALE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL POSTO AUTO ASSEGNATO AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN MATERIA DI PARCHEGGI ASSERVITI, IN ESSERE ALL'ATTO DELLA COSTITUZIONE DELLA NUOVA U.I. NEL SOTTOTETTO; ASSEGNAZIONE AVVENUTA IN SEGUITO E DEBITAMENTE RICHIESTA ANCHE DALL'AMM.NE COMUNALE PER L'APPROVAZIONE DELLA RELATIVA PRATICA EDILIZIA (costituzione di atto di asservimento urbanistico dell'area dedicata al posto auto della specifica unità imm.re di cui alla presente relazione). In sede del Verbale di Pignoramento viene riportato il subalterno 701 (della medesima particella) che, in pratica, è sempre la stessa u.i., oggetto di variazione a seguito dei lavori edili di trasformazione in un recupero del sottotetto ai fini abitativi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2°-sottotetto (terzo fuori terra), ha un'altezza interna di 2,40 media (SOTTOTETTO ABITABILE).Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 39 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5 vani, rendita 296,96 Euro, indirizzo catastale: Via Legnano n. 10, piano: 2° (terzo fuori terra/sottotetto), intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da unità afferente edificata in sopraelevazione MI0266085 del 27.04.2006 (n. 2850.1/2006) e a seguire la trasf. per ristrutturaz. e cambio d'uso del 06.11.07 n. MI0945918 (n. 76496.1./2007)

Coerenze: - Da Nord ed in senso orario (Catasto Terreni) - a Nord: corte comune di cui al mapp. 39 del fg. 4 con al di là la Via Legnano - a Est: corte comune di cui al mapp. 39 del fg. 4 con al di là la Via Legnano - a Sud: corte comune di cui al mapp. 39 del fg. 4 - a Ovest: corte comune di cui al mapp. 39 del fg. 4

ai fini di una completa identificazione catastale si riportano le variazioni che hanno interessato la presente unità immobiliari: - u.i. afferente edificata in sopraelevazione (ex n. 39 sub. 701) - pratica MI0266085 n. (2850.1/2006) - trasformazione/variazione per ristrutturaz. e cambio d'uso del 06.11.07 n. MI0945918 (n. 76496.1./2007); ed identificata con i corretti n. 39 sub. 702 - var. del 09.11.2015: var. d'ufficio del 9.11.2015 (attribuzione superfici). Si richiama inoltre il Bene comune non censibile B.C.N.C. (comune a tutte le u.i. del lotto) identificato con il n. 39 sub. 1 del fg. 4 di Dairago in quota parte di 1/3 per quanto riguarda la presente u.i. L'unità immobiliare viene creata nel 2006, come sopra indicato, ai fini della costituzione di una nuova u.i. per poter procedere, in seguito, al recupero del sottotetto ai fini abitativi della stessa e, poi, nella sua trasformazione da ex sub. 701 al nuovo sub. 702 (abitazione attualmente in essere). ANNOTAZIONE RIPORTATA IN SEDE DI VERIFICA URBANISTICA/EDILIZIA E CATASTALE, CON PARTICOLARE RIFERIMENTO AL POSTO AUTO ASSEGNATO AI SENSI DELLE VIGENTI DISPOSIZIONI LEGISLATIVE IN

MATERIA DI PARCHEGGI ASSERVITI, IN ESSERE ALL'ATTO DELLA COSTITUZIONE DELLA NUOVA U.I. NEL SOTTOTETTO; ASSEGNAZIONE AVVENUTA IN SEGUITO E DEBITAMENTE RICHIESTA ANCHE DALL'AMM.NE COMUNALE PER L'APPROVAZIONE DELLA RELATIVA PRATICA EDILIZIA (costituzione di atto di asservimento urbanistico dell'area dedicata al posto auto della specifica unità imm.re di cui alla presente relazione). In sede del Verbale di Pignoramento viene riportato il subalterno 701 (della medesima particella) che, in pratica, è sempre la stessa u.i., oggetto di variazione a seguito dei lavori edili di trasformazione in un recupero del sottotetto ai fini abitativi.

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2007.





#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Busto Garolfo, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: parco delle rogge (parco di interesse sovracomunale).





SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
cinema	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
teatro	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
vigili del fuoco	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 100 mt	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 13 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**Unità immobiliare residenziale**, oggetto della presente relazione, è costituita da un singolo appartamento posto nel sottotetto (abitabile) della costruzione ubicata al civ. 10 di Via Legnano a Dairago. Intervento edilizio realizzato tra l'anno 2006 e il 2007. Il fabbricato di cui è parte è stato realizzato nel 1984. **LO STATO CONSERVATIVO E MANUTENTIVO E' RITENUTO "BUONO"**.

L'appartamento con la copertura a due falde inclinate e con la struttura portante superiore in legno a vista (APPARTAMENTO "MANSARDATO") è suddiviso in soggiorno/pranzo, zona cottura adiacente al soggiorno, due camere da letto e relativo servizio igienico regolarmente disimpegnate da un modesto corridoio separatore. Le superfici utili dell'appartamento possono essere così semplificate:

- soggiorno-pranzo: mq. 20,80 ca
- cucinotto: mq. 9,90 ca
- servizio igienico: mq. 10,00 ca
- Letto singolo: mq. 13,60 ca
- Letto doppio: mq. 21,00 ca
- disimpegni: mq. 7,00 ca per complessivi mq. 82,30 ca di superficie utile interna

A cui occorre aggiungere i balconi presenti per mq. 13,00 ca (quello antistante l'ingresso e il vano scala di ingresso) e di mq. 10,00 ca (quello sul fronte Sud e accessibile dalla camera doppia). La superficie lorda dell'unità immobiliare (Slp) ai fini del valore comm.le è, di contro, pari a mq. 105,00 ca che, uniti ai mq. 8,00 a sup. ragguagliati dei balconi (mq. 13,00+mq. 10,00 al 35%), porta ad un valore di Slp comm.le a base di calcolo pari a mq. 113,00.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> anta singola a battente realizzato in ferro con apertura elettrica. vi sono due cancelli carrai esistenti (sul lato Nord e sul lato Est)	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno. doppi vetri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura:</i> realizzato in tegole in cotto con coibentazione in presente per il sottotetto abitabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in blocchi di laterizio con coibentazione in interna, il rivestimento è realizzato in intonaco con rasatura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in elementi autobloccanti	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica . parquet nella zona notte	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in ferro impellicciato legno (portoncino blindato) , gli accessori presenti sono: serratura di sicurezza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc. in parte con impianto meccanico/elettrico	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in pietra per lo zoccolo e rasatura per la parte rimanente	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e ang. cottura realizzato in piastrelle di ceramica. pareti inintonaco a civile per le restanti porzione delle stesse	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale:</i> laterale con rivestimento in in marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>citofonico:</i> elettrico tradizionale conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico:</i> sottoraccia , la tensione è di 220 v conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non rilevabile. la caldaietta autonoma è posizionata sul balcone posto a Sud del fabbricato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a gas metano cittadino conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> tubazioni sottomurate con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in interna conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>fognatura:</i> tubi e montanti di scarico (scarici esclusivamente di tipo civile) la reti di smaltimento è realizzata in rete interna alla proprietà con recapito in pozzo perdente conformità: non rilevabile	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>balconi:</i> costruiti in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>copertura:</i> legno a due falde costruita in abete. copertura areata con camera d'aria per l'abitazione sottostante	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale esterne:</i> a rampe parallele costruite in cemento armato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>solai:</i> solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura in blocchi portanti tipo svizzero	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★





CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento secondo piano / sottotetto (S.l.p.)	105,00	x	100 %	=	105,00
balconi	23,00	x	35 %	=	8,05
<b>Totale:</b>	<b>128,00</b>				<b>113,05</b>



validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra €1.100,00 e €1.300,00.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (balconi) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

#### in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.
- La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Dairago, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.
- Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

#### in via particolare

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione, ben servita dalle infrastrutture principali e secondarie in Dairago.
- Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.
- L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna).

**Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale "ragguagliata" di mercato del bene oggetto di stima in €1.200,00 (Euro Milleduecento/00).**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 113,05 x 1.200,00 = **135.660,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 135.660,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 135.660,00**

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i

. €700,00 e i €1.300,00 (su base della superficie lorda commerciale) e per il periodo di riferimento dell'esecuzione immobiliare di cui all'oggetto.

Gli importi fanno riferimento a superfici comm.li di grandezza media e compresa tra gli 80 e i 150 mq.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata; in merito invece al periodo, occorre evidenziare che seppur riferita all'anno passato, in funzione del noto affossamento generale del mercato immobiliare di questi ultimi anni, gli stessi valori possono essere considerati validi anche per la stima di cui alla presente relazione.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) compreso tra €1.100,00 e €1.300,00.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della discreta proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (balconi) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.

La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Dairago, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.

Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi discreti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali; detta tendenza sembra essere in continua espansione.

Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione, ben servita dalle infrastrutture principali e secondarie in Dairago.

Il contesto del complesso e la consona disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.

L'ubicazione della proprietà rispetto all'intorno, in una zona a prevalenza residenziale.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna).

**Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale lorda "ragguagliata" di mercato del bene oggetto di stima in €1.200,00 (Euro Milleduecento/00).**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano / Busto Arsizio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Dairago

#### 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	113,05	0,00	135.660,00	135.660,00
				<b>135.660,00 €</b>	<b>135.660,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

**La quota pignorata è pari a 1/1 dell'intero e, conseguentemente, non è**

**possibile prevedere una divisione dell'appartamento qui trattato. Qualsiasi operazione di divisione arrecherebbe pregiudizio all'appetibilità del fabbricato e, conseguentemente, il suo valore commerciale di realizzo.**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € 18.000,00

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 117.660,00

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € 5.883,00

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 111.777,00

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: € 111.777,00

data 31/05/2023

il tecnico incaricato  
GEOM. EMILIO ITALO FIORIN