TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
236/2024

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a ROBECCHETTO CON INDUNO Via Vincenzo Monti Snc (l'ingresso cita il 79), della superficie commerciale di **75,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La presente proprietà immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione composto da due locali e relativo servizio igienico, debitamente disimpegnati posto a piano terra (primo fuori terra) e dotato di una cantina pertinenziale posta nell'interrato da cui si accede da vano scala "a chiocciola" interna. Completa la consistenza della presente proprietà una autorimessa singola posta anch'essa nell'interrato (in aderenza all'accessorio posto sul medesimo livello e da questo collegato da una porta interna). La ripartizione interna è, di fatto, costituita da soggiorno-pranzo (con angolo cottura) di ingresso, un servizio igienico completo degli elementi idrosanitari essenziali e una camera da letto; il soggiorno è dotato di un porticato pilastrato antistante la facciata principale ove vi è l'ingresso dell'unità imm.re. Le finiture interne sono da ritenersi discrete, come pure lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento (a seguito di intervento di disinfestazione e sgombero effettuato da Azienda chiamata dalla Spett.le Givg). Particolare che non può essere ritenuto valido per il contesto immobiliare di cui è parte, ove lo stato conservativo delle parti comuni, nel suo complesso, sono da ritenersi insufficienti (lo stesso dicasi per gli impianti comuni come l'ascensore del vano scala attualmente non funzionante). Come detto le finiture iunterne comprendono pavimenti in piastrelle di ceramica (ancher per quanto riguarda il rivestimento del bagno), pareti e plafoni a gesso, porte interne in legno impellicciato, impianto elettrico sottotraccia e quello di riscaldamento, del tipo autonomo, con caldaietta esterna posta sul balcone pertinenziale.

Il primo tentativo di accesso è avvenuto lo scorso 09.10.2024 senza un esito positivo per l'impossibilità di accedere all'unità immobiliare e ai suoi accessori; la presenza di materiale accatastato ed in quantità eccessiva non consentiva l'ingresso ai locali da parte dello scrivente e del tecnico della Spett.le Givg Sr. L'immobile veniva pulito ed interessato da uno sgombero totale del materiale vario giacente e, pertanto, lo scrivente ha avuto modo di accedere il 12.02.25 ore 9,00.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (secondo fuori terra) - scala civ 79, ha un'altezza interna di mt 2.70.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 496 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monti, snc, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da planimetria depositata il 27.10.1999 e relativa all'appartamento e alla cantina pertinenziale di cui al n 496 s. 8
  Coerenze: da Nord ed in senso orario: . dell'appartamento - P.T.: - corte comune - a.u.i. di cui al n. 496 sub.9 - corte e accesso principale comune condominiale - vano scala comune - a.u.i. di cui al n. 496 sub. 7 - del vano accessorio posto a P.S1. - terrapieno comune - altra unità imm.re di cui al n. 496 sub. 9 - altra unità imm.re di cui al n. 496 sub. 56 - vano scala comune - a.u.i. di cui al n. 496 sub. 7
  Il classamento dell'unità immobiliare non è stato rettificato nei termini prescritti (D.M.

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

701/94); inoltre la stessa u.i. è stata interessata dalla variazione dell'ufficio con var. del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie) che, nel caso specifico, riporta mq. 50 mq. (mq. 56 comprensivo delle aree esterne pertinenziali) La numerazione civica, riportata sul portoncino condominiale della scala di accesso, è il n. 79.

- foglio 5 particella 496 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monti Snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da planimetria depositata il 27.10.1999 e relativa all'autorimessa di cui al n 496 s. 56
  Coerenze: da Nord ed in senso orario: - a.u.i. di cui al n. 496 sub. 8 - a.u.i. di cui al n. 496/sub. 57 - corsello e zona manovra box comune condominiale - vano scala comune condominiale.
  Il classamento dell'unità immobiliare non è stato rettificato nei termini prescritti (D.M. 701/94); inoltre la stessa u.i. è stata interessata dalla variazione dell'ufficio con var. del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie) che, nel caso specifico, riporta mq. 23 mq.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**75,90 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 36.540,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 34.713,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 34.713,00**
Data della valutazione:	**17/02/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
Il primo tentativo di accesso è avvenuto lo scorso 09.10.2024 senza un esito positivo per l'impossibilità di accedere all'unità immobiliare e ai suoi accessori; la presenza di materiale accatastato ed in quantità eccessiva non consentiva l'ingresso ai locali da parte dello scrivente e del tecnico della Spett.le Givg Sr. L'immobile veniva pulito ed interessato da uno sgombero totale del materiale vario giacente e, pertanto, lo scrivente ha avuto modo di accedere il 12.02.25 ore 9,00.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

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 13/05/1996 a firma di Notaio Francesco Bottaro ai nn. 131356/2219 di repertorio, iscritta il 11/05/2016 a Milano II ai nn. 51670 gen / 9217 part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca in rinnovazione dell'ipoteca del 1996 reg. part. 7440 /Ipoteca volontaria garazia mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 3.222.691,05.
Importo capitale: 1.074.230,35.
La formalità è riferita solamente a all'intero comparto in sede di edificazione.
Contro : Immobiliare Donizetti S.r.l. con sede in Corbetta (MI) 10378520158; Clima Service Nava S.r.l. con sede in Cernusco Sul Naviglio (MI) 12045790156; Beton Villa S.p.a. con sede in Bergamo 00207520131. A margine della suddetta iscrizione sussistono i seguenti annotamenti: - in data 10.08.2023 n. 14474 di restrizione di beni e in data 15.11.2023 al n. 19121 di restrizione di beni.

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 11/03/2016 ai nn. 8012/6816 di repertorio, iscritta il 14/03/2016 a Milano II ai nn. 26633 gen / 4638 part., a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: 108.533,68.
Importo capitale: 54.266,84.
La formalità è riferita solamente a unità imm.ri di cui alla presente perizia

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/01/2017 ai nn. 9682 / 6817 di repertorio, iscritta il 23/01/2017 a Milano II ai nn. 7723 gen / 1293 part, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca della Riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: 382.861,78.
Importo capitale: 191.430,89.
La formalità è riferita solamente a unità imm.ri di cui alla presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 13/04/2015 a firma di Giudice di Pace di Milano ai nn. 17147 di repertorio, iscritta il 21/05/2018 a Milano II ai nn. 64638 gen / 11000 part , a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ipoteca giudiziaria / decreto ingiuntivo.
Importo ipoteca: 7.298,42.
Importo capitale: 3.422,37.
La formalità è riferita solamente a al bene imm.re di cui alla presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/02/2019 ai nn. 13678/6819 di repertorio, iscritta il 27/02/2019 a Milano II ai nn. 24630 / 4164, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della riscossione ruolo e avviso di addebito esecutivo.
Importo ipoteca: 800.482,00.

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

Importo capitale: 400.241,00.
La formalità è riferita solamente a alle u.i. di cui alla presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 03/07/2024 a firma di Uff. Giudiziario / Corte d'Appello Milano ai nn. 16853 di repertorio, trascritta il 17/07/2024 a Milano II ai nn. 97995 / 70052, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .
La formalità è riferita solamente a unità imm.ri 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: **23.53 mill. per l'appartamento (sub. 8), 4,48 mill. per il box (sub. 56)**

sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: il complesso dovrà affrontare la messa in sicurezza e la messa in funzione degli ascensori, la sistemazione di parti ammalorate delle facciate e la definizione quale delimitazione per la sicurezza degli accessi comuni (compreso la zona autorimesse)
Ulteriori avvertenze:

La Società che per prima intervenne nell'operazione ebbe modo di stipulare formale Convenzione Urbanistica con il Comune di Robecchetto Con Induno (al fine poi di dar seguito all'intervento edilizio) a firma del Dott. F. Bottaro di Milano del 15.07.1993 rep. n. 116702/1753 e reg. a Milano il 29.07.1993 n. 15776/1A e trascritto a Milano II il 30.07.1993 ai n. 60378/42412. Occorre ricordare che gli acquirenti dovranno riconoscere gli obblighi assunti verso il Comune di Robecchetto Con Induno (con pieno riferimento alla Convenzione citata), quali: individuazione delle aree da destinare a parcheggio pubblico, a verde pubblico attrezzato e parte a sede stradale. Pare inoltre evidente che si dovrà elaborare , a lavori publbici ultimati, un atto notariel di definitva cessione a favore del Comune.

SI RICORDA CHE PER LO STATO DEL COMPLESSO IMM.RE DI CUI SONO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI, DELLA NECESSITA' DI REPERIRE E DEFINIRE LE AREE A CHIUSURA DEI PATTI DELLA SOPRA CITATA CONVENZIONE URBANISTICA, LO SCRIVENTE HA TENUTO CONTO DI QUESTO ASPETTO NEL VALORE UNITARIO ESPRESSO, PROPRIO IN FUNZIONE DEGLI ONERI, OGGI NON DEFINIBILI, COME SOPRA INDICATI IN VIA PREVENTIVA E DI MASSIMA.

Pare inoltre necessario, al fine di un regolare inquadramento del lotto qui descirtto, che l'intero complesso (seppur dotato di UN REGOLAMENTO CONDOMINIALE DEL TIPO CONTRATTUALE) non si avvale di un Amministratore che dovrà essere nomintasto in sede Assembleare, al fine di affrontare rettamente le problematiche del medesimo complesso.

Il Regolamento di Condominio - del tipo contrattuale - è allegato (definito sub. "C") all'atto del dott. Leonardo Trotta Bruno di Monza-Milano in data 17.01.2000 rep. 64823/3846 e reg. a Monza il 26.01.2000 n. 313 e trascritto a Milano II il 22.01.2000 ai n. 5244/3765.

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita.
Il titolo è riferito solamente a tutte le u.i. di cui alla presente relazione.
Compravendita stipulata dal Dott. Trotta Bruno Leonardo di Milano in data 05.06.2000 n. 66188 di rep.66188 (n. 3959 di raccolta), registrato a Monza il 07.06.2000 al n. 2899/1V e trascritto a Milano II il 07.06.2000 ai n. 53807 / 36665.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia **N. 93/0058**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, presentata il 30/05/1996 con il n. prot. 4868 di protocollo, rilasciata il 22/10/1998 con il n. 96/0081 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a edificazione dell'intero complesso di cui sono parte le u.i. di cui alla presente relazione.
In merito all'agibilità alcune u.i. sono provviste di certificato (istanza del 26.11.1999), altre (come quelle di cui alla presente relazione) ne sono sprovviste.

Concessione edilizia con proroga dei trermini della prec. n. 93/0081 **N. 96/0081**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Concessione Edilizia per l'esecuzione di opere comportanti trasformazione urbanistica ed edilizia, rilasciata il 22/10/1998 con il n. 96/0081 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.
Il titolo è riferito solamente a edificazione dell'intero complesso di cui sono parte le u.i. di cui alla presente relazione.
In merito all'agibilità alcune u.i. sono provviste di certificato (istanza del 26.11.1999), altre (come quelle di cui alla presente relazione) ne sono sprovviste.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona residenziale. Tenuto conto del rilascio della Concessione edilizia sopra richiamata e della consistenza delle volumetrie realizzate, nulla può interessare una eventuale modificazione urbanistica dell'Azzonamento del P.g.t. vigente.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rilascio dell'agibilità a seguito dell'allora richiesta del

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

26.11.1999 vano scala interno di collegamento con l'accessorio posto nell'interrato
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- richiesta di agibilità a firma di un professionista abilitato completa delle necessarie dichiarazioni: €.2.000,00
- sanatoria per la scala interna, oneri del professionista abilitato (pratica edilizia e catastale) e oblazione comunale: €.2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg
Questa situazione è riferita solamente a al reperimento del certificato di agibilità e reperimento della Concessione edilizia in sanatoria.
Si rende necessaria una pratica di sanatoria edilizia per l'opera interna realizzata. l'assegnatario/acquirente potrebbe scegliere il ripristino dello stato dei luoghi e il relativo onere riguarderà l'intervento di una Azienda edile per la rimozione della scala e la chiusura della soletta

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: inserimento in planimetria della scala a chiocciola realizzata internamente
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa di variazione: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30
Questa situazione è riferita solamente a pratica catastale docfa di variazione.
L'assegnatario/acquirente potrebbe scegliere il ripristino dello stato dei luoghi e il relativo onere riguarderà l'intervento di una Azienda edile per la rimozione della scala e la chiusura della soletta

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: MEDIA

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

Conformità tecnica impiantistica:
Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza della relativa documentazione (certificato di conformità completo del camerale dell'Azienda certificatrice) di tutti gli impianti sopra indicati. E' STATA RIMOSSA IN PASSATO LA CALDAIETTA POSTA SUL BALCONE RETROSTANTE
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- certificazioni o verifiche di conformità impianti sopra indicati (POSA IN OPERA DI CALDAIETTA AUTONOMA): €.4.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg
Questa situazione è riferita solamente a al reperimento delle certificazioni e/o verifiche di conformità a posteriori.
Nel prezzo da sostenere si prevede di accorpare eventuali oneri di adeguamenti e/o forniture di salva vita, termostati e/o adeguamenti.

BENI IN ROBECCHETTO CON INDUNO VIA VINCENZO MONTI SNC (L'INGRESSO CITA IL 79)

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a ROBECCHETTO CON INDUNO Via Vincenzo Monti Snc (l'ingresso cita il 79), della superficie commerciale di **75,90** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
La presente proprietà immobiliare è costituita da un appartamento di civile abitazione composto da due locali e relativo servizio igienico, debitamente disimpegnati posto a piano terra (primo fuori terra) e dotato di una cantina pertinenziale posta nell'interrato da cui si accede da vano scala "a chiocciola" interna. Completa la consistenza della presente proprietà una autorimessa singola posta anch'essa nell'interrato (in aderenza all'accessorio posto sul medesimo livello e da questo collegato da una porta interna). La ripartizione interna è, di fatto, costituita da soggiorno-pranzo (con angolo cottura) di ingresso, un servizio igienico completo degli elementi idrosanitari essenziali e una camera da letto; il soggiorno è dotato di un porticato pilastrato antistante la facciata principale ove vi è l'ingresso dell'unità imm.re. Le finiture interne sono da ritenersi discrete, come pure lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento (a seguito di intervento di disinfestazione e sgombero effettuato da Azienda chiamata dalla Spett.le Givg). Particolare che non può essere ritenuto valido per il contesto immobiliare di cui è parte, ove lo stato conservativo delle parti comuni, nel suo complesso, sono da ritenersi insufficienti (lo stesso dicasi per gli impianti comuni come l'ascensore del vano scala attualmente non funzionante). Come detto le finiture iunterne comprendono pavimenti in piastrelle di ceramica (ancher per quanto riguarda il rivestimento del bagno), pareti e plafoni a gesso, porte interne in legno impellicciato, impianto elettrico sottotraccia e quello di riscaldamento, del tipo autonomo, con caldaietta esterna posta sul balcone pertinenziale.

Il primo tentativo di accesso è avvenuto lo scorso 09.10.2024 senza un esito positivo per l'impossibilità di accedere all'unità immobiliare e ai suoi accessori; la presenza di materiale accatastato ed in quantità eccessiva non consentiva l'ingresso ai locali da parte dello scrivente e del tecnico della Spett.le Givg Sr. L'immobile veniva pulito ed interessato da uno sgombero totale del materiale vario giacente e, pertanto, lo scrivente ha avuto modo di accedere il 12.02.25 ore 9,00.

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo (secondo fuori terra) - scala civ 79, ha un'altezza interna di mt 2.70.Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 496 sub. 8 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monti, snc, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da planimetria depositata il 27.10.1999 e relativa all'appartamento e alla cantina pertinenziale di cui al n 496 s. 8
  Coerenze: da Nord ed in senso orario: . dell'appartamento - P.T.: - corte comune - a.u.i. di cui al n. 496 sub.9 - corte e accesso principale comune condominiale - vano scala comune - a.u.i. di cui al n. 496 sub. 7 - del vano accessorio posto a P.S1. - terrapieno comune - altra unità imm.re di cui al n. 496 sub. 9 - altra unità imm.re di cui al n. 496 sub. 56 - vano scala comune - a.u.i. di cui al n. 496 sub. 7
  Il classamento dell'unità immobiliare non è stato rettificato nei termini prescritti (D.M. 701/94); inoltre la stessa u.i. è stata interessata dalla variazione dell'ufficio con var. del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie) che, nel caso specifico, riporta mq. 50 mq. (mq. 56 comprensivo delle aree esterne pertinenziali) La numerazione civica, riportata sul portoncino condominiale della scala di accesso, è il n. 79.
- foglio 5 particella 496 sub. 56 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 21 mq, rendita 46,64 Euro, indirizzo catastale: Via Vincenzo Monti Snc, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da planimetria depositata il 27.10.1999 e relativa all'autorimessa di cui al n 496 s. 56
  Coerenze: da Nord ed in senso orario: - a.u.i. di cui al n. 496 sub. 8 - a.u.i. di cui al n. 496/sub. 57 - corsello e zona manovra box comune condominiale - vano scala comune condominiale.
  Il classamento dell'unità immobiliare non è stato rettificato nei termini prescritti (D.M. 701/94); inoltre la stessa u.i. è stata interessata dalla variazione dell'ufficio con var. del 09.11.2015 per inserimento in visura dei dati di superficie) che, nel caso specifico, riporta mq. 23 mq.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

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 Cuggiono, Turbigo, Castano Primo). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco del Ticino, Naviglio Grande.

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

SERVIZI

asilo nido	al di sotto della media
biblioteca	al di sotto della media
campo da calcio	al di sotto della media
campo da tennis	al di sotto della media
centro commerciale	al di sotto della media
centro sportivo	al di sotto della media
cinema	al di sotto della media
farmacie	al di sotto della media
municipio	nella media
negozi al dettaglio	al di sotto della media
ospedale	al di sotto della media
palestra	al di sotto della media
polizia	al di sotto della media
scuola elementare	nella media
scuola per l'infanzia	nella media
scuola media superiore	al di sotto della media
spazi verde	nella media
supermercato	al di sotto della media
verde attrezzato	al di sotto della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km	nella media
autobus distante 1 km	al di sotto della media
ferrovia distante 5 km	al di sotto della media
superstrada distante 2 km	nella media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Come già precisato sopra, l'unità immobiliare di cui alla presente relazione è posto a piano terra (primo fuori terra) del complesso residenziale edificato negli ultimi anni '90 del Secolo scorso, nella esterma periferia Sud-Ovest del territorio comunale di Robecchetto Con Induno (MI) in zona prevalentemente agricola e antistante ad una zona altamente edificata e a destinazione industriale. L'accesso e scarico avviene dalla strada comunale denominata Via Vincenzo Monti snc; di fatto ed in sede di sopralluogo è stato riscontrato il civico n. 79 applicato sul portoncino della scala adiacente alla u.i. di cui alla presente. Lo stato conservativo e manuterntivo del complesso è evidentemente compromesso dai mancati interventi di ultimazione (anche di recinzione per la zona comune antistante la Via Monti e messa in funzione dei vani ascensori delle dei due vani scala, della mancata conservazione per le parti ammalorate delle facciate, della gronda e di quasi tutte le parti esterne comuni le quali, evidentemente, richiedono un intervento mirasto di sistemazione generale. Lo scrivente ha anche accertato che parecchie unità abitative del compelsso sono inutilizzate, oltretutto diverse sono oggetto di publbicità di vendita. L'appartamento, internamente, è discretamente conservato e le finiture presenti (accertate in sede di sopralluogo 09-10-2024) sono da ritenersi accettabili. Completa la proprietà **(lotto 2)** la presenza della cantina pertinenziale posta nell'interrato e l'autorimessa anch'essa poste nell'interrato. La consistenza "lorda" commerciale che verrà utilizzata per la definizione del valore commerciale è la seguente:

- appartamento: mq. 45,00

-porticato: mq. 9.00 (da ragguagliare al 35%) + mq. 3.00 balcone retorstante = mq. 12.00

- cantinola: mq. 33.00 (da ragguagliare al 30%)

- autorimessa (n 496 subalterno 56) : mq. 24.00 (da ragguagliare al 70%)

Ne consegue che **la superficie commerciale complessiva del "lotto 2" oggetto di stima è pari a ca mq. 75.90 (appartamento e accessori come sopra descritti e debitamente ragguagliati).**

Delle Componenti Edilizie:

cancello:. inesistente	
infissi esterni: ante a battente realizzati in legno	al di sotto della media
infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato	nella media
manto di copertura: realizzato in tegole in cotto con coibentazione in non verificata	al di sotto della media
pareti esterne: costruite in muratura di blocchi svizzeri con coibentazione in interna , il rivestimento è realizzato in intonaco rustico e relativa rasatura	al di sotto della media
pavimentazione esterna: realizzata in piastrelloni in cemento e/o asfalto e terra battuta	al di sotto della media
pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica	nella media
plafoni: realizzati in intonaco a gesso	nella media

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

portone di ingresso: a battente realizzato in alluminio e vetro — al di sotto della media

protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in plastica — al di sotto della media

rivestimento esterno: realizzato in rasatura sintetica — al di sotto della media

rivestimento interno: posto in sala pranzo e camera da letto realizzato in intonaco a gesso — nella media

scale: centrale - a rampe e pianerottoli con rivestimento in piastrelle di ceramica — nella media

Degli Impianti:

ascensore: conformità: non rilevabile. occorre ultimare le lavorazioni per la messa in funzione dell'impianto — molto scarso

citofonico: tradizionale conformità: non rilevabile — al di sotto della media

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile

fognatura: tubazioni suborizzontali la reti di smaltimento è realizzata in reti interne al complesso con recapito in fognatura comunale conformità: non rilevabile — al di sotto della media

gas: gas metano con tubazioni esterne con alimentazione a gas cittadino conformità: non rilevabile — al di sotto della media

idrico: tubazioni sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in comune e privata conformità: non rilevabile — al di sotto della media

termico: autonomo con alimentazione in gas metano i diffusori sono in elementi radianti in lega di alluminio conformità: non rilevabile — al di sotto della media

Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato e laterocemento. pavimentazione in ceramica — nella media

copertura: a falde costruita in legno — al di sotto della media

scale interne: a rampe parallele realizzate in cemento armato — al di sotto della media

solai: laterocemento — nella media

strutture verticali: costruite in pilastri in cemento gettato in opera — al di sotto della media

travi: costruite in cemento armato — nella media

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano terra (n 496 sub. 8)	45,00	x	100 %	=	45,00
porticato e balcone retrostante	12,00	x	35 %	=	4,20
accessorio a piano interrato	33,00	x	30 %	=	9,90
autorimessa (n. 4967 sub. 56)	24,00	x	70 %	=	16,80
Totale:	**114,00**				**75,90**

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

In merito alla determinazione del probabile valore di mercato della

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

proprietà immobiliare, occorre determinare la superficie lorda commerciale della medesima unità imm.re e, quindi, contabilizzando le murature interne e quelle perimetrali esterne.

consistenza comm.le, che verrà utilizzata ai fini della sotto estesa valutazione (al lordo dei muri perimetrali) , come sopra espressa, è pari a quanto sopra espresso: **mq. 75.90**

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

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 500,00 e i 700,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale come sopra stabilita) per il periodo di riferimento odierno e per la sopra richiamata necessità di migliorie da realizzare e, inoltre, per il grado

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

di conservazione del complesso di cui è parte.

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.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportatati 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 e, non in ultimo, all'epoca di edificazione.

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) di 600,00 Euro.

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 e dell'epoca di edificazione;

- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;

- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

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, cantina, autorimesse) 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 Robecchetto con Induno, 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 **(per unità presenti nel medesimo complesso immobiliare),** rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi sufficienti, 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.
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione (in zona periferica del territorio comunale di Robecchetto Con Induno), servita dalle infrastrutture

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

principali e secondarie.

- Il contesto dell'immobile e la disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.

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

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

- la sua localizzazione rispetto al contesto immobiliare nel suo complesso,

- una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi delle finiture del corpo di fabbrica,

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in

- **In € 600,00 (Euro Seicento/00) a metro quadrato il corpo di fabbrica nel suo complesso debitamente ragguagliato.**

SI RICORDA CHE PER LO STATO DEL COMPLESSO IMM.RE DI CUI SONO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI, DELLA NECESSITA' DI REPERIRE E DEFINIRE LE AREE A CHIUSURA DEI PATTI DELLA SOPRA CITATA CONVENZIONE URBANISTICA, LO SCRIVENTE HA TENUTO CONTO DI QUESTO ASPETTO NEL VALORE UNITARIO ESPRESSO, PROPRIO IN FUNZIONE DEGLI ONERI, OGGI NON DEFINIBILI, COME SOPRA INDICATI IN VIA PREVENTIVA E DI MASSIMA.

Aplicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra e, in ultimo, specificando una volta ancora che l'incarico non prevede una verifica urbanistico-edilizia dell'immobile, una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è pari a:

fabbricato di cui alla presente relazione:

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

mq. 75.90 x € 600,oo / mq. € 45.540,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,90	x	600,00	=	**45.540,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 45.540,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 45.540,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In merito alla determinazione del probabile valore di mercato della proprietà immobiliare, occorre determinare la superficie lorda commerciale della medesima unità imm.re e, quindi, contabilizzando le murature interne e quelle perimetrali esterne.

La consistenza comm.le, che verrà utilizzata ai fini della sotto estesa valutazione (al lordo dei muri perimetrali) , come sopra espressa, è pari a quanto sopra espresso: **mq. 75.90**

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

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

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

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 500,00 e i 700,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale come sopra stabilita) per il periodo di riferimento odierno e per la sopra richiamata necessità di migliorie da realizzare e, inoltre, per il grado di conservazione del complesso di cui è parte.

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.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportatati 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 e, non in ultimo, all'epoca di edificazione.

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) di 600,00 Euro.

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

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 e dell'epoca di edificazione;

- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della 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, cantina, autorimesse) 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 Robecchetto con Induno, 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 **(per unità presenti nel**

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

medesimo complesso immobiliare), rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi sufficienti, 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.
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione (in zona periferica del territorio comunale di Robecchetto Con Induno), servita dalle infrastrutture principali e secondarie.
- Il contesto dell'immobile e la disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.

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

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

- la sua localizzazione rispetto al contesto immobiliare nel suo complesso,

- una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi delle finiture del corpo di fabbrica,

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima in

€ 600,00 (Euro Seicento/00) a metro quadrato il corpo di fabbrica nel suo complesso debitamente ragguagliato,

SI RICORDA CHE PER LO STATO DEL COMPLESSO IMM.RE DI CUI SONO PARTE LE UNITA' IMMOBILIARI, DELLA NECESSITA' DI REPERIRE E DEFINIRE LE AREE A CHIUSURA DEI PATTI DELLA SOPRA CITATA CONVENZIONE URBANISTICA, LO SCRIVENTE HA TENUTO CONTO DI QUESTO ASPETTO NEL VALORE UNITARIO ESPRESSO, PROPRIO IN FUNZIONE DEGLI ONERI, OGGI NON DEFINIBILI, COME SOPRA INDICATI IN VIA PREVENTIVA E DI MASSIMA.

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra e, in ultimo, specificando una volta ancora che l'incarico non prevede una verifica urbanistico-edilizia dell'immobile, una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è pari a:

fabbricato di cui alla presente relazione:

mq. 75.90 x € 600,oo / mq. € 45.540,00

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano II, ufficio tecnico di Robecchetto Con Induno

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	75,90	0,00	45.540,00	45.540,00
				45.540,00 €	**45.540,00 €**

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
Lo scrivente non ipotizza un divisibilità della quota del presente lotto n. 2, anche per la predefinizione con quanto poi esposto circa il lotto n. 1.

L'autorimessa legatea al presente appartamento non è ritenuto conveniente - scollegarlo dal medesimo appartamento - per l'aspetto della commerciabilità del bene della presente relazione; pertanto si propone di evitare frazionamento e/o divisione delle u.i. di cui al presente lotto n. 2.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 9.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 36.540,00**

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	**€. 1.827,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 34.713,00**
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:	**€. 34.713,00**

data 17/02/2025

il tecnico incaricato
Emilio Italo Fiorin

Firmato Da: EMILIO ITALO FIORIN Emesso Da: ARUBAPEC EU QUALIFIED CERTIFICATES CA G1 Serial#: 7293f73ad56b993410495c3acd39bda1