



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

332/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/12/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Gianluca Canziani

CF:CNZGLC67R09B286D

con studio in CASTANO PRIMO (MI) CORSO MARTIRI PATRIOTI, 7

telefono: 0331877761

fax: 0331877761

email: gcanziani@gmail.com

PEC: gianluca.canziani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
332/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 6, della superficie commerciale di **71,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico disposto su un unico livello al piano secondo con cantina al piano interrato, in palazzina di costruzione anni "60", composta da 13 appartamenti con cantine al piano interrato.

È presente un unico vano scala al quale si accede da via Villoresi e dal cortile comune di cui al mapp. 135

Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza interna di appartamento cm. 300 - cantina cm. 220. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 135 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO VILLORESI n. 6, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/01/1973 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.434/1973) - VARIAZIONE del 23/12/2024 Pratica n. MI0621085 in atti dal 24/12/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 621085.1/2024)
Coerenze: via Eugenio Villoresi, altra u.i.u. mapp. 135, vano scala comune, altra u.i.u. mapp. 135, cortile comune mapp. 135, altra proprietà mapp 141
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

B box singolo a TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 6, della superficie commerciale di **10,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo al piano terra con accesso da via Villoresi tramite andito carrario sul mapp. 135 e cortile comune mapp. 135 e mapp. 177

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di cm. 225. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 178 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 8 mq, rendita 22,72 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO VILLORESI n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/06/1977 in atti dal 16/02/2000 (n. 27283.1/1977)
Coerenze: cortile comune mapp. 177, altra u.i.u. mapp. 178, altra proprietà mapp. 311, altra u.i.u. mapp. 178

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	81,90 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.269,20
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.269,20
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 55.355,74
Data della valutazione:	30/12/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo del 02/12/2024 gli immobili erano occupati dalla moglie e dai figli del debitore. Il debitore risulta cancellato dall'anagrafe del Comune di Turbigo per irreperibilità all'indirizzo con decorrenza dal 23/10/2020 (Data Registrazione irreperibilità: 24/11/2020) come da certificati allegati.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 23/02/2005 a firma di Notaio ZINNI GERMANO ai nn. 79828/10495 di repertorio, registrata il 10/03/2005 a MAGENTA ai nn. 528 serie 1T, iscritta il 11/03/2005 a MILANO 2 ai nn. 34116/7746, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO IPOTECARIO.

Importo ipoteca: € 205.000,00.

Importo capitale: € 82.000,00.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 08/10/2024 a firma di UNEP TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6911 di repertorio, trascritta il 15/10/2024 a MILANO 2 ai nn. 135308/95663, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Non è stato individuato nessun amministratore di condominio	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/02/2005), con atto stipulato il 23/02/2005 a firma di Notaio ZINNI GERMANO ai nn. 79827/10494 di repertorio, registrato il 10/03/2005 a MAGENTA ai nn. 527 serie 1T, trascritto il 11/03/2005 a MILANO 2 ai nn. 34115/17051

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 23/02/2005), con atto stipulato il 26/06/2002 a firma di Notaio ZINNI GERMANO ai nn. 70779/8352 di repertorio, registrato il 12/07/2002 a MAGENTA ai nn. 765 serie 1V, trascritto il 05/07/2002 a MILANO 2 ai nn. 85005/49484

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (fino al 23/02/2005), con atto stipulato il 26/06/2002 a firma di Notaio ZINNI GERMANO ai nn. 70779/8352 di repertorio, registrato il 12/07/2002 a MAGENTA ai nn. 765 serie 1V, trascritto il 05/07/2002 a MILANO 2 ai nn. 85005/49484

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **81/1961**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE

DI CONDOMINIO, presentata il 28/08/1961 con il n. 4221 di protocollo, rilasciata il 07/09/1961 con il n. 81 di protocollo, agibilità del 02/12/1964 con il n. 81 di protocollo

NULLA OSTA N. 42/1963, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di COSTRUZIONE BOX E PORTICATO, presentata il 18/04/1963 con il n. 2115 di protocollo, rilasciata il 15/05/1963 con il n. 42 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 6 in data 04/03/2020 (pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 22 del 03/06/2021) e con Deliberazione di Consiglio Comunale n. 14 del 26/04/2018 (proroga della validità del documento di piano del P.G.T. vigente, l'immobile ricade in zona "tessuto residenziale consolidato – B1" per Foglio 4 mappali n. 135 --- "tessuto di valore storico ambientale – A" per Foglio 4 mappali n. 178. Norme tecniche di attuazione ed indici: vedere CDU allegato

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: per l'appartamento: pilastri non rappresentati, leggere modifiche interne, dimensioni balcone lato nord e costruzione parete in cartongesso nel soggiorno; la cantina non è correttamente rappresentata nella planimetria del piano interrato. per il box: leggere differenze delle dimensioni (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Demolizione della tramezza in cartongesso nel locale soggiorno. Rispetto al N.O. 81/1961 per l'abitazione/cantina e N.O. 42/1963 per il box, considerando quanto indicato negli art. 34-bis (tolleranze costruttive) e art. 34-ter comma 1 e/o comma 4, gli interventi possono essere regolarizzati mediante presentazione di una segnalazione certificata di inizio attività e il pagamento, a titolo di oblazione, di una somma determinata ai sensi dell'articolo 36-bis, comma 5 (considerando che le modifiche non hanno aumentato ne la S.U. ne la S.N.R. e pertanto non è aumentato il valore venale dell'immobile, sentito anche il tecnico comunale si propende per l'oblazione minima di € 516,00, il tutto salvo verifica in caso di presentazione della sanatoria)

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

Costi di regolarizzazione:

- SCIA in sanatoria (sanzione + diritti segreteria) - importo indicativo : €.686,00
- Costi tecnici per pratica SCIA "in sanatoria": €.1.024,80
- Demolizione tramezza in cartongesso (importo indicativo): €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: pilastri non rappresentati, leggere modifiche interne, dimensioni balcone lato nord (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzato durante la presente procedura mediante presentazione di: Docfa VARIAZIONE del 23/12/2024 Pratica n. MI0621085 in atti dal 24/12/2024

ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 621085.1/2024)

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SONO GIÀ STATI CONTEGGIATI NELLA LIQUIDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA

Questa situazione è riferita solamente a appartamento con cantina identificato col fg. 4 mapp. 135 sub. 708

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 6

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 6, della superficie commerciale di **71,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico disposto su un unico livello al piano secondo con cantina al piano interrato, in palazzina di costruzione anni "60", composta da 13 appartamenti con cantine al piano interrato.

È presente un unico vano scala al quale si accede da via Villoresi e dal cortile comune di cui al mapp. 135

Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2-S1, ha un'altezza interna di appartamento cm. 300 - cantina cm. 220. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 135 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO VILLORESI n. 6, piano: 2-S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 20/01/1973 in atti dal 30/06/1987 (n. 1.434/1973) - VARIAZIONE del 23/12/2024 Pratica n. MI0621085 in atti dal 24/12/2024 ESATTA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA (n. 621085.1/2024)
Coerenze: via Eugenio Villoresi, altra u.i.u. mapp. 135, vano scala comune, altra u.i.u. mapp. 135, cortile comune mapp. 135, altra proprietà mapp 141
-classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi

di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

scuola per l'infanzia
 scuola elementare
 scuola media inferiore
 scuola media superiore
 negozi al dettaglio
 municipio
 centro commerciale
 ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20
 superstrada distante km. 6
 autostrada distante km. 15
 ferrovia distante km. 1



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare risulta sprovvista di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).

L'appartamento è composto da due locali, cucina, ingresso/disimpegno, bagno e balcone con cantina al piano interrato.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente realizzati in legno.
 senza doppi vetri
protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in
 plastica



<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in legno tamburato , gli accessori presenti sono: serratura sicurezza	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato. di recente sostituzione	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle in scaglie di marmo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagno e parete attrezzata cucina realizzato in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i locali escluso bagno e parete attrezzata cucina realizzato in intonaco tinteggiato. sul soffitto del bagno sono presenti tracce di umidità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in pietra e intonaco tinteggiato. l'intonaco in particolare sul soffitto del balcone presenta notevoli scrostamenti e tracce di umidità	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in battuto di cemento. per cantina al P.S1	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in cantina realizzato in intonaco di cemento rustico tinteggiato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti:		
<i>elettrico:</i> sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. non sono state reperite dichiarazioni di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile. in cucina è presente un boiler per acqua calda sanitaria a metano; la moglie del debitore ha dichiarato che attualmente non è funzionante; non sono state reperite dichiarazioni di conformità	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile. sul balcone è presente una caldaia murale a metano; la moglie del debitore ha dichiarato che attualmente non è funzionante non sono state reperite dichiarazioni di conformità	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. non sono state reperite dichiarazioni di conformità	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Delle Strutture:		
<i>solai:</i> latero cemento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>strutture verticali:</i> costruite in muratura	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Critero di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento al piano secondo	66,00	x	100 %	=	66,00
Balcone al piano secondo	8,00	x	30 %	=	2,40
Cantina non comunicante al piano interrato	12,00	x	25 %	=	3,00
Totale:	86,00				71,40

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2024 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2024 – Semestre 1.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

criterio 1 (F.I.M.A.A.) - centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:

- viene utilizzato il valore massimo tra 450,00 e 700,00 = € /mq. 700,00

criterio 2 (OMI) - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - abitazioni civili (NORMALE):

- viene utilizzato il valore minimo tra 800,00 e 1.050,00 = € /mq. 800,00

valore di mercato medio al mq. = € /mq. (700,00 + 800,00) / 2 = € /mq. 750,00

inoltre visto lo stato di conservazione mediocre viene applicata una riduzione del 10% circa = € /mq. 700,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 71,40 x 700,00 = **49.980,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 49.980,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 49.980,00

BENI IN TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 6

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 6, della superficie commerciale di **10,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di box singolo al piano terra con accesso da via Villoresi tramite andito carrario sul mapp. 135 e cortile comune mapp. 135 e mapp. 177

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, ha un'altezza interna di cm. 225. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 178 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 8 mq, rendita 22,72 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO VILLORESI n. 6, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da COSTITUZIONE del 18/06/1977 in atti dal 16/02/2000 (n. 27283.1/1977)

Coerenze: cortile comune mapp. 177, altra u.i.u. mapp. 178, altra proprietà mapp. 311, altra u.i.u. mapp. 178

L'intero edificio sviluppa 1 piano, 1 piano fuori terra, . Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

- scuola per l'infanzia
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- scuola media superiore
- negozi al dettaglio
- municipio
- centro commerciale



ospedale

al di sotto della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20
 superstrada distante km. 6
 autostrada distante km. 15
 ferrovia distante km. 1

buono
 al di sopra della media
 al di sopra della media
 buono

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:
 panoramicità:
 livello di piano:
 stato di manutenzione:
 luminosità:
 qualità degli impianti:
 qualità dei servizi:

nella media
 al di sotto della media
 nella media
 al di sotto della media
 al di sotto della media
 al di sotto della media
 al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

portone di ingresso: basculante realizzato in ferro
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento
rivestimento interno: posto in box realizzato in intonaco di cemento

al di sotto della media
 nella media
 nella media

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo al piano terra	10,50	x	100 %	=	10,50
Totale:	10,50				10,50

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2024 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2024 – Semestre 1.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

critério 1 (F.I.M.A.A.) - centro - Boxes:

- viene utilizzato il valore minimo tra 11.000,00 e 15.000,00 = €/mq. 11.000,00 pari a €/mq. 1050,00 circa

critério 2 (OMI) - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - box (NORMALE):

- viene utilizzato il valore massimo tra 600,00 e 950,00 = €/mq. 950,00

valore di mercato medio al mq. = €/mq. (1050,00 + 950,00) / 2 = €/mq. 1.000,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 10,50 x 1.000,00 = **10.500,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 10.500,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 10.500,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	71,40	0,00	49.980,00	49.980,00
B	box singolo	10,50	0,00	10.500,00	10.500,00
				60.480,00 €	60.480,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.210,80**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 58.269,20**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 58.269,20
Ulteriore riduzione del valore del 5% 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):	€. 2.913,46
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:	€. 55.355,74

data 30/12/2024

il tecnico incaricato
Gianluca Canziani