



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

214/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:
PRELIOS CREDIT SOLUTIONS SPA

DEBITORE:

GIUDICE:
DOTT. MARCO LUALDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 16/03/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

ANGELO CROCI

CF: CRCNGL60T24E819V
con studio in VANZAGHELLO (MI) VIA TORINO, 28
telefono: 00390331305877
fax: 00390331305877
email: portacroci@gmail.com
PEC: angelo.croci@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 214/2021

LOTTO 1**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A appartamento a TURBIGO via Arbusta 14, della superficie commerciale di **105,84** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è situata nel Comune di Turbigo, al limite della Provincia di Milano e in prossimità della Provincia di Novara, in un'area periferica ma dotata di infrastrutture e servizi di buona viabilità. Il fabbricato, in cui si trova l'unità immobiliare è ubicato al civico n. 14 di via Arbusta, da cui è possibile raggiungere in breve tempo, la stazione di Turbigo (Trenord) della linea Milano - Novara. L'appartamento, di tipo economico, è posto al piano quinto di un edificio residenziale plurifamiliare che comprende un piano piloty ad uso cantina e box per auto nonché n. 4 piani fuori terra ad uso residenziale, ivi compreso l'ultimo piano con soletta di copertura piana. Il fabbricato è parte di un complesso immobiliare costituito da più stabili con spazi a verde di cui il più ampio, è posto sul retro del fabbricato. L'appartamento è costituito da quattro locali più servizi, ingresso, disimpegno, ripostiglio e balconi, con annessa cantina e autorimessa poste al piano terra/piloty sotto il livello della strada. Alle unità immobiliari sopra descritte segue e compete la quota proporzionale di millesimi delle parti comuni. Gli ingressi al fabbricato sono due, un ingresso pedonale e uno carraio su via Arbusta al civ. 14. L'accesso alla proprietà avviene tramite percorsi pedonali e carrai posti nel cortile comune interno e successivo vano scala comune con ascensore, con ingresso dal piano piloty. Il numero degli appartamenti in tutto il complesso è di più unità di varie metrature disposte su un livello e più piani. Il predetto edificio, che appare in un mediocre stato di conservazione, è stato realizzato verosimilmente mediante strutture portanti con travi e pilastri in c.a., solette e mensole in calcestruzzo armato e laterizio, muri scale, rampe e ripiani in c.a. con muratura di tamponamento in laterizio. Le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterizio e c.a. e travi in spessore. La copertura è a falde. I serramenti esterni sono in legno a vetro semplice con avvolgibili esterni in pvc. colore chiaro. Le scale per accedere all'appartamento sono rivestite in marmo. Le facciate del fabbricato sono tinteggiate con colore scuro su intonaco plastico. La recinzione su via Arbusta è in ferro con sottostante zoccolo in cls. Il cancello carraio è anch'esso in ferro con apertura a battente motorizzata. Il cancelletto, coperto con tettuccio piano, è in ferro con apertura elettrica a battente e citofono. Internamente l'appartamento (unità mapp. 413 sub. 703) è disposto su un unico livello e così composto: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, un bagno con vaso, bidet, lavabo e vasca, un ripostiglio oltre a due balconi accessibili uno dalla cucina e da una camera, il secondo dal soggiorno e dall'altra camera da letto. Il portoncino d'ingresso è semplice (non blindato), con pannelli di rivestimento in fibra di legno colore marrone e serratura di sicurezza. I serramenti interni sono completamente rovinati o mancanti, così come gli avvolgibili in pvc. I pavimenti sono in ceramica tranne che nelle camere dove sono in parquet. I rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina sono sempre in ceramica. Le pareti sono tinteggiate, con sottostante intonaco civile. Le porte interne sono rovinate o mancanti. I balconi non sono pavimentati, i parapetti sono in cemento. L'altezza interna è di ml. 3.10. L'appartamento è provvisto d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale posta in uno sgabuzzino sul balcone lato nord (via Arbusta). I radiatori nei singoli locali sono in ghisa colore bianco. L'impianto elettrico è corrente con guaine sottotraccia. Preciso che gli impianti sia elettrico che termoidraulico, sono da verificare per quanto riguarda la conformità e il funzionamento, in quanto l'appartamento sembrerebbe disabitato da tempo.

La cantina è situata al piano piloty. L'accesso avviene da una porta in ferro sotto l'atrio d'ingresso e

da un successivo corridoio comune. La porta di accesso al locale cantina è in ferro. La forma è rettangolare, la struttura portante in cemento armato, i muri sono intonacati con intonaco a rustico. La pavimentazione è in battuto di cemento, l'impianto elettrico dispone di un punto luce. I locali non sono riscaldati. L'altezza netta interna è di ml. 2,15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano MANS - T, interno 14, scala A, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 413 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 619,75 Euro. indirizzo catastale: via Arbusta - Turbigo piano: MANS-T scala A, intestato a
1/2 in comunione legale dei beni con
i 1/2 in regime di comunione legale con
derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: spazio comune, altra U.I.U., spazio comune, altra U.I.U. e vano scala. Coerenze e confini della cantina: altra U.I.U., altra U.I.U., spazio comune e altra U.I.U..

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.

B box singolo a TURBIGO via Arbusta 14, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Box per ricovero di un autoveicolo con possibilità di ricovero anche di ciclomotore in quanto le dimensioni lo permettono. È situato al piano piloty/terra. L'accesso avviene da via Arbusta tramite cancello carraio e corsello box comuni. La forma è rettangolare, la struttura portante è in cemento armato con solaio in laterizio armato. La basculante di accesso è in lamiera zincata verniciata colore marrone scuro. Internamente i muri sono intonacati. La pavimentazione è in battuto di cemento. Il locale non è riscaldato. L'impianto elettrico con guaina sottotraccia è dotato di un punto luce. L'altezza interna è di ml. 2,15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala palazzina A, ha un'altezza interna di 2,15 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 413 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 33,05 Euro, indirizzo catastale: via Arbusta, piano: Terra scala A, intestato a
ta di 1/2 in regime dei comunione dei beni
quota di 1/2 in regime dei comunione dei beni, derivante da variazione del 09/11/2015 -
inserimento in visura dei dati di superficie
Coerenze: altra proprietà, a est parti comuni, a sud altra U.I.U. e a ovest parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	121,84 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.260,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 88.260,50

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 88.260,50

Data della valutazione: 16/03/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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: Nessuna.

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 07/07/2006 a firma di Notaio Giorgio Mantelli ai nn. 214221/20992 di repertorio, iscritta il 12/07/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 110108 di Registro Generale e 26693 di Registro Particolare, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.P.A., contro TAPI ILIR nato in Albania il 16/11/1981
in comunione legale dei beni con

li comunione legale con TAPIR ILIR, derivante

da concessione a garanzia di mutuo.

Importo ipoteca: € 280.000,00.

Importo capitale: € 140.000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 06/07/2009 a firma di Giudice di Pace ai nn. 3068/2009 di repertorio, iscritta il 15/07/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 89699 di Registro Generale e 21682 di Registro Particolare. a favore di

quota di 1/2 in regime di comunione legale con, derivante da decreto ingiuntivo.

Importo ipoteca: € 2.978,55.

Importo capitale: € 1.860,97

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/05/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Lucca ai nn. 2014 di repertorio, trascritta il 22/06/2021 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 89968 di Registro Generale e 21682 di Registro Particolare. a favore di RED SEA SPV S.R.L. contro

beni con

1/2 in regime di comunione legale con, derivante da atto esecutivo o cautelare - 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:	€. 865,24
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 2.973,10
Millesimi condominiali:	14,046

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

... a quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 01/07/2006), con atto stipulato il 07/07/2006 a firma di Notaio Giorgio Mantelli ai nn. 214220/20991 di repertorio, registrato il 11/07/2006 a Agenzia delle Entrate ufficio di Milano 4 ai nn. 11262 Serie 1T, trascritto il 12/07/2006 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 110107 di Registro Generale e 57662 di Registro Particolare

munione

legale dei ben

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

... a la quota di 1/1, in forza di atto di assegnazione in proprietà (dal 16/12/1978 fino al 23/07/1999), con atto stipulato il 16/12/1978 a firma di Notaio Donesmondi Cazzaniga ai nn. 22090 di repertorio, trascritto il 11/01/1979 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 ai nn. 2557 di Registro Generale e 2238 di Registro Particolare

... comunione legale dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/07/1999 fino al 07/07/2006), con atto stipulato il 23/07/1999 a firma di Notaio Germano Zinni ai nn. 59562 di repertorio, registrato il 30/07/1999 a Agenzia Entrate di Magenta ai nn. 1027 Serie 1T, trascritto il 03/08/1999 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 2 ai nn. 81900 di Registro Generale e 55939 di Registro Particolare.

Il titolo è riferito solamente a abitazione Fg. 9 mapp. 413 sub. 703

... le dei beni per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 16/05/2002 fino al 01/01/2006), con atto stipulato il 16/05/2002 a firma di Notaio Fabio Capaccioni ai nn. 52779 di repertorio, registrato il 03/06/2002 a Agenzia Entrate di Magenta ai nn. 574 Serie 1T, trascritto il 31/05/2002 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 2 ai nn. 67080 di Registro Generale e 39293 di Registro Particolare.

Il titolo è riferito solamente a box Fg. 9 mapp. 413 sub. 704

... di assegnazione (dal 09/05/2005 fino al 07/07/2006), con atto stipulato il 09/05/2005 a firma di Notaio Municipale di Milano ai nn. 6859 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano II ai nn. 100391 Registro Generale e 51298 Registro Particolare.

Trattasi di verbale di separazione consensuale con assegnazione beni

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. Nulla osta per opere edilizie N. 115/71 e successive varianti, intestata a Cooperativa Edilizia Ticinia, per lavori di edifici pluripiani di civile abitazione, rilasciata il 20/12/1971 con il n. 115/71 di protocollo, agibilità del 23/12/1975 con il n. 115/71 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di C.C. n. 6 del 04/03/2020 e con Deliberazione del C.C. n. 14 del 26/04/2018 (proroga della validità del documento di piano del P.G.T. vigente ai sensi dell'art. 5 comma 5 L.R. 31/14 come modificato dall'art. 1 della L.R. 16/2017), l'immobile ricade in zona B1 - tessuto residenziale consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. f) del D.lgs 42/2004; comprese nel perimetro zona I.C. zona di iniziativa comunale orientata (art. 12 N.T.A. del P.T.C. del Parco Lombardo della Valle del Ticino); parte comprese in reticolo idrico principale (studio determinazione del reticolo idrico minore) (fg. 9 mapp 366 parte); ENAC - Aeroporto di Milano malpensa- mappe di vincolo limitazione relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione Aerea) discariche ed altre fonti attrattive di fauna selvatica - oggetto di limitazione dell'attività; installazione di sorgenti laser e proiettori di alta intensità - area oggetto di limitazione dell'attività; impianti eolici - area dei incompatibilità assoluta.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

~~CRITICITÀ~~

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: dichiarazione di conformità degli impianti mancante, inoltre gli stessi essendo da tempo inutilizzati, andranno verificati e adattati alle normativa di riferimento. (normativa di riferimento: L. 46/90)

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

Costi di regolarizzazione:

- Costo a forfait ipotizzato per la regolarizzazione degli impianti elettrico e termoidraulico: €.6.000,00

Si precisa che il costo indicato per la regolarizzazione degli impianti è valutato indicativamente e a corpo, in quanto occorrerebbero delle indagini più approfondite per una puntuale valutazione.

BENI IN TURBIGO VIA ARBUSTA 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO via Arbusta 14, della superficie commerciale di **105,84** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è situata nel Comune di Turbigo, al limite della Provincia di Milano e in prossimità della Provincia di Novara, in un'area periferica ma dotata di infrastrutture e servizi di buona viabilità. Il fabbricato, in cui si trova l'unità immobiliare è ubicato al civico n. 14 di via Arbusta, da cui è possibile raggiungere in breve tempo, la stazione di Turbigo (Trenord) della linea Milano – Novara. L'appartamento, di tipo economico, è posto al piano quinto di un edificio residenziale plurifamiliare che comprende un piano piloty ad uso cantina e box per auto nonché n. 4 piani fuori terra ad uso residenziale, ivi compreso l'ultimo piano con soletta di copertura piana. Il fabbricato è parte di un complesso immobiliare costituito da più stabili con spazi a verde di cui il più ampio, è posto sul retro del fabbricato. L'appartamento è costituito da quattro locali più servizi, ingresso, disimpegno, ripostiglio e balconi, con annessa cantina e autorimessa poste al piano terra/piloty sotto il livello della strada. Alle unità immobiliari sopra descritte segue e compete la quota proporzionale di millesimi delle parti comuni. Gli ingressi al fabbricato sono due, un ingresso pedonale e uno carraio su via Arbusta al civ. 14. L'accesso alla proprietà avviene tramite percorsi pedonali e carrai posti nel cortile comune interno e successivo vano scala comune con ascensore, con ingresso dal piano piloty. Il numero degli appartamenti in tutto il complesso è di più unità di varie metrature disposte su un livello e più piani. Il predetto edificio, che appare in un mediocre stato di conservazione, è stato realizzato verosimilmente mediante strutture portanti con travi e pilastri in c.a., solette e mensole in calcestruzzo armato e laterizio, muri scale, rampe e ripiani in c.a. con muratura di tamponamento in laterizio. Le strutture orizzontali sono costituite da solai in laterizio e c.a. e travi in spessore. La copertura è a falde. I serramenti esterni sono in legno a vetro semplice con avvolgibili esterni in pvc. colore chiaro. Le scale per accedere all'appartamento sono rivestite in marmo. Le facciate del fabbricato sono tinteggiate con colore scuro su intonaco plastico. La recinzione su via Arbusta è in ferro con sottostante zoccolo in cls. Il cancello carraio è anch'esso in ferro con apertura a battente motorizzata. Il cancelletto, coperto con tettuccio piano, è in ferro con apertura elettrica a battente e citofono. Internamente l'appartamento (unità mapp. 413 sub. 703) è disposto su un unico livello e così composto: ingresso, soggiorno, cucina, corridoio, due camere, un bagno con vaso, bidet, lavabo e vasca, un ripostiglio oltre a due balconi accessibili uno dalla cucina e da una camera, il secondo dal soggiorno e dall'altra camera da letto. Il portoncino d'ingresso è semplice (non blindato), con pannelli di rivestimento in fibra di legno colore marrone e serratura di sicurezza. I serramenti interni sono completamente rovinati o mancanti, così come gli avvolgibili in pvc. I pavimenti sono in ceramica tranne che nelle camere dove sono in parquet. I rivestimenti delle pareti del bagno e della cucina sono sempre in ceramica. Le pareti sono tinteggiate, con sottostante intonaco civile. Le porte interne sono rovinate o mancanti. I balconi non sono pavimentati, i parapetti sono in cemento. L'altezza interna è di ml. 3.10. L'appartamento è provvisto d'impianto di riscaldamento autonomo con caldaia murale posta in uno sgabuzzino sul balcone lato nord (via Arbusta). I radiatori nei singoli locali sono in ghisa colore bianco. L'impianto elettrico è corrente con guaine sottotraccia. Preciso che gli impianti sia elettrico che termoidraulico, sono da verificare per quanto riguarda la conformità e il funzionamento, in quanto l'appartamento sembrerebbe disabilitato da tempo.

La cantina è situata al piano piloty. L'accesso avviene da una porta in ferro sotto l'atrio d'ingresso e da un successivo corridoio comune. La porta di accesso al locale cantina è in ferro. La forma è rettangolare, la struttura portante in cemento armato, i muri sono intonacati con intonaco a rustico.

La pavimentazione è in battuto di cemento, l'impianto elettrico dispone di un punto luce. I locali non sono riscaldati. L'altezza netta interna è di ml. 2,15.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano MANS - T, interno 14, scala A, ha un'altezza interna di 3,10 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 413 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 6 vani, rendita 610,75 Euro, indirizzo catastale: via Arbusta - Turbigo, piano

1/2 i

i 1/2 in regime di comunione legale con ...

derivante da variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: spazio comune, altra U.I.U., spazio comune, altra U.I.U. e vano scala. Coerenze e confini della cantina: altra U.I.U., altra U.I.U., spazio comune e altra U.I.U..

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1975.



prospetto su via Arbusta



prospetto su via Arbusta

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 Magenta, Busto Arsizio e Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Naturale della Valle del Ticino e Naviglio Grande.

SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da tennis	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
campo da calcio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
municipio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
palestra	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola elementare	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
scuola per l'infanzia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

scuola media superiore ★★★★★★
 supermercato ★★★★★★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km circa ★★★★★★

ferrovia distante 1,5 km circa ★★★★★★

superstrada distante 4 km circa ★★★★★★

autobus distante 2 km circa ★★★★★★

autostrada distante 15 km circa ★★★★★★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano: ★★★★★★

esposizione: ★★★★★★

luminosità: ★★★★★★

panoramicità: ★★★★★★

stato di manutenzione generale: ★★★★★★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

cancello: carraio realizzato in ferro verniciato con
 apertura motorizzata a ventola ★★★★★★

cancello: pedonale realizzato in ferro verniciato
 con apertura elettrica a battente ★★★★★★

infissi esterni: doppia e singola anta a battente
 con avvolgibili in pvc colore chiaro realizzati in
 legno con vetri singoli. i serramenti
 dell'appartamento sono rovinati o mancanti. ★★★★★★

infissi interni: a battente realizzati in legno e
 vetro. relativamente all'appartamento sono
 rovinati o mancanti. ★★★★★★

pareti esterne: costruite in laterizio ★★★★★★

pavimentazione interna: realizzata in ceramica e
 parquet ★★★★★★

plafoni: realizzati in stabilitura e verniciatura per
 interni ★★★★★★

portone di ingresso: a battente realizzato in
 alluminio e vetro , gli accessori presenti sono:
 apertura elettrica. portone d'ingresso al fabbricato
 ★★★★★★

portone di ingresso: a battente realizzato in
 legno. porta d'ingresso all'appartamento
 ★★★★★★

rivestimento interno: posto in cucina e bagno
 realizzato in ceramica ★★★★★★

<i>scaie</i> : comune con rivestimento in marmo	☆☆☆☆☆☆☆☆
Degli Impianti:	
<i>antenna collettiva</i> : rettilinea	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>ascensore</i> :	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>citofonico</i> :	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220 V conformità: mancante. verificare l'intero impianto e adeguare alla normativa vigente	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a gas naturale	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>idrico</i> : sottotraccia	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>termico</i> : caldaia autonoma con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in radiatori in ghisa conformità: mancante. l'impianto e la caldaia sono da verificare ed eventualmente adeguare alla normativa vigente.	☆☆☆☆☆☆☆☆
Delle Strutture:	
<i>balconi</i> : costruiti in cemento armato	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>copertura</i> : a falde inclinate	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>scaie interne</i> : 2 rampe parallele realizzate in cemento armato ; il servoscala è assente. scala comune a tutte le U.I.U.	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>solai</i> : misto in cemento armato e laterizio	☆☆☆☆☆☆☆☆
<i>strutture verticali</i> : costruite in cemento armato	☆☆☆☆☆☆☆☆

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
Appartamento	96,10	x	100 %	=	96,10
Balconi	28,40	x	30 %	=	8,52
Cantina	4,90	x	25 %	=	1,23
Totale:	129,40				105,84

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2021 - 1° semestre della zona, con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà. Il prezzo medio riportato per uno stato conservativo dell'immobile normale è compreso tra € 850,00 e € 1.150,00 al mq. Ulteriori informazioni sono state acquisite dalla "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili" pubblicato dalla C.C.I.A.A. della

provincia di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite d'immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà etc. con parametri di finitura lo stato attuale. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 105,85 x 900,00 = **95.260,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Essendo i serramenti interi e gli avvolgibili in alcune finestre mancanti o rovinati si ritiene di decurtare il prezzo finale di un importo pari alla sostituzione/ripristinio dei serramenti stessi.	-9.600,00
Le porte interne sono rovinate/mancanti, per tale motivo si ritiene di decurtare il prezzo delle stesse.	-2.400,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 83.260,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 83.260,50

BENI IN TURBIGO VIA ARBUSTA 14

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TURBIGO via Arbusta 14, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Box per ricovero di un autoveicolo con possibilità di ricovero anche di ciclomotore in quanto le dimensioni lo permettono. È situato al piano piloty/terra. L'accesso avviene da via Arbusta tramite cancello carraio e corsello box comuni. La forma è rettangolare, la struttura portante è in cemento armato con solaio in laterizio armato. La basculante di accesso è in lamiera zincata verniciata colore marrone scuro. Internamente i muri sono intonacati. La pavimentazione è in battuto di cemento. Il locale non è riscaldato. L'impianto elettrico con guaina sottotraccia è dotato di un punto luce. L'altezza interna è di ml. 2,15.

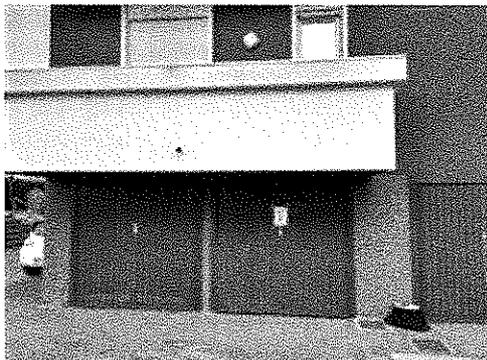
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, scala palazzina A, ha un'altezza interna di 2,15 m. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 413 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 2, consistenza 16 mq, rendita 33.05 Euro indirizzo catastale: via Arbusta piano: Terra scala A infestato a

lei comunione dei beni, derivante da variazione del 09/11/2015 - inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: altra proprietà, a est parti comuni, a sud altra U.I.U. e a ovest parti comuni.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 5 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1975.



box

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 Magenta, Busto Arsizio e Novara). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Parco Naturale della Valle del Ticino e Naviglio Grande.

SERVIZI

asilo nido	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da tennis	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
campo da calcio	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km circa	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km circa	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 4 km circa	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 2 km circa	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 15 km circa	.....	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : carraio realizzato in ferro verniciato con	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
--	-------	---------------------

apertura motorizzata a ventola

infissi esterni: basculante realizzati in lamiera preverniciata ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pareti esterne: costruite in cemento armato ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

Degli impianti:

elettrico: sottotraccia , la tensione è di 220V ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

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	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONE:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2021 - 1° semestre della zona, con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà. Il prezzo medio riportato per uno stato conservativo normale dell'immobile è compreso tra € 700,00 e € 950,00 al mq. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite d'immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà etc. con parametri di finitura lo stato attuale. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo, si sono consultate le agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **11.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 11.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 11.000,00**

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	105,85	0,00	83.260,50	83.260,50
B	box singolo	16,00	0,00	11.000,00	11.000,00
				94.260,50 €	94.260,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 6.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.260,50**

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: **€. 88.260,50**

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: **€. 88.260,50**

data 16/03/2022

il tecnico incaricato
ANGELO CROCI