



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

265/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

SIENA NPL 2018 SRL

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco LUALDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 29/04/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Arch. Alberto Colombo

CF: CLMLRT63L16F205D

con studio in MARNATE (VA) VIA ALCIDE DE GASPERI 1265

telefono: 0331576557

fax: 03311706731

email: studioalbertocolombo@gmail.com

PEC: alberto.colombo4@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 265/2022

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CASTANO PRIMO Via Moroni 19, della superficie commerciale di **62,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile sito nel Comune di Castano Primo (MI) Via Giovanni Battista Moroni n. 19, della superficie commerciale di 63,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di porzione immobiliare appartenente ad ex complesso rurale di antica formazione, ora inserito all'interno del nucleo storico comunale (secondo il vigente strumento urbanistico). All'unità immobiliare oggetto di stima si accede dall'ingresso carraio su Via Moroni. Per consistenza e composizione dell'immobile si rimanda alla piantina di riferimento allegata oltre alla planimetria catastale anch'essa allegata (seppur parzialmente non corrispondente allo stato dei luoghi). L'immobile è composto da tre locali ad uso abitazione al piano secondo, con annessi in corpo staccato, due locali rustici al piano terra con sovrastante locale rustico al piano primo (questi ultimi accessori sono oggetto di trattazione successiva). Giunti nel cortile comune, da una scala esterna e scoperta si accede all'immobile transitando per un ballatoio. La visione generale dei luoghi di abitazione denota uno stato di totale abbandono con sporcizia ovunque. Anche la sicurezza strutturale e impiantistica del fabbricato risulta a prima vista molto critica sia per la vetustà dell'immobile sia per gli interventi occasionali eseguiti in assenza di titolo e posti in essere nel tempo. I locali di "abitazione" sono in pessime condizioni igienico-sanitarie e la vivibilità è notevolmente compromessa sia in termini di pulizia sia di sicurezza in quanto non sono garantiti i minimi requisiti di abitabilità/agibilità. Non è stato possibile visionare e visitare tutti i locali dell'immobile in quanto alcuni sono completamente occupati da materiale vario e spazzatura. La distribuzione interna dei locali denota un'utilizzo precario e le finiture sono in pessimo stato conservativo. Le riprese fotografiche riprodotte nella presente relazione rappresentano bene e compiutamente il bene immobile, le sue caratteristiche, il suo stato ed il contesto edilizio/urbano in cui è inserito. In particolare le riprese fotografiche degli interni rappresentano e documentano la composizione e articolazione degli stessi, nonché la consistenza e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluogo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 103 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 04, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA MORONI N. 19 PIANO T-1 - 2 CASTANO PRIMO, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Dei locali ad uso abitazione: altra unità immobiliare su due lati; enti comuni; altra unità immobiliare; Via Moroni. Dei locali rustici (identificativo B): cortile comune; altra unità immobiliare su tre lati;

La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

A.1 rustico, composto da tre vani.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 103 sub. 709 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Castano Primo Via Moroni, 19, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Cortile comune; altra unità immobiliare su tre lati.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	62,50 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	23,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.015,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.015,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 20.015,00
Data della valutazione:	29/04/2023

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: *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**, stipulata il 12/02/2007 a firma di Notaio Zinni Germano ai nn. 84839/12313 di repertorio, iscritta il 08/03/2007 ai nn. 35422/8328, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 128000.

Importo capitale: 64000.

Durata ipoteca: 25 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 09/08/2022 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 4571 di repertorio, trascritta il 15/09/2022 ai nn. 128734/86910, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Verbale di pignoramento

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 01/12/1998), con atto stipulato il 01/12/1998 a firma di Notaio Lupinacci Martino ai nn. 73949 di repertorio, registrato il 10/12/1998 a Busto Arsizio ai nn. 2053, trascritto il 24/12/1998 ai nn. 106013/75852

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di Atto di compravendita (dal 22/04/1975 fino al 01/12/1998), con atto stipulato il 22/04/1975 a firma di Notaio Sergio Fantasia ai nn. 67585/4918 di repertorio, registrato il 02/05/1975 a Gallarate ai nn. 960, trascritto il 24/05/1975 a Milano ai nn. 17266/15064

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 3/12, in forza di Successione (dal 31/12/1993 fino al 01/12/1998), registrato il 28/06/1994 a Magenta ai nn. 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione (dal 31/12/1993 fino al 01/12/1998), registrato il 28/06/1994 a Magenta ai nn. 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione (dal 31/12/1993 fino al 01/12/1998), registrato il 28/06/1994 a Magenta ai nn. 22

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/12, in forza di Successione (dal 31/12/1993 fino al 01/12/1998), registrato il 28/06/1994 a Magenta ai nn. 22

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **1643/09**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Ristrutturazione di una porzione di cascina con recupero del rustico ai fini abitativi, presentata il 29/06/2009 con il n. 1643 di protocollo, rilasciata **non ancora rilasciata**, agibilità **non ancora rilasciata**.

A seguito di verbale di accertamento del 21/09/2010 viene avviato un procedimento sanzionatorio per attività edilizia eseguita in assenza di titolo. In data 22/11/2011 il Comune di Castano Primo emette ordinanza n. 163 inerente la rimozione delle opere edilizie eseguite senza titolo.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera n. 15 del 27/04/2020, l'immobile ricade in zona Nucleo di antica formazione - Edificio civile tradizionale. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 30 - Nucleo di Antica Formazione (NAF) Definizioni 1. Il Piano delle Regole individua come Nuclei di Antica Formazione le parti del Tessuto Urbano Consolidato ed i beni con caratteristiche costruttive, morfologiche e tipologiche tali da rappresentare testimonianza storica e di

identità del territorio comunale. 2. Rientrano in tale categoria gli immobili dichiarati di interesse storico artistico ai sensi del DLgs 42/2004. 3. Il PdR delimita come Nucleo di Antica Formazione il centro urbano originario di Castano Primo e Località Mulino al Ponte individuato nelle tavole in scala 1:5.000, 1:1.000. 4. Con riferimento ai relativi e riconosciuti caratteri, negli elaborati cartografici 3pr “Disciplina e prescrizioni morfologiche per i Nuclei di Antica Formazione urbana e rurale”, individua le classi di cui si compongono i Nuclei di Antica Formazione articolandoli come segue: - EVM edificio di valore monumentale vincolato, - EVS edificio di valore storico – architettonico e/o ambientale, - ECT edificio civile tradizionali: - EES edificio estraneo al contesto. - ECO edificio di completamento o sostituzione. 5. Per ciascun edificio o manufatto, sono indicati gli elementi puntuali meritevoli di particolare tutela e le relative prescrizioni morfologiche che costituiscono gli indirizzi per gli interventi di recupero, valorizzazione e trasformazione. 6. È consentito derogare alle prescrizioni morfologiche solo in presenza di Piano Attuativo che, nel rispetto degli elementi di tutela, porti ad una migliore valorizzazione e/o al recupero del contesto. 7. La pianificazione attuativa o il titolo edilizio convenzionato o accompagnato da atto unilaterale d’obbligo sono prescritti esclusivamente laddove indicato con apposito segno grafico negli elaborati grafici. Finalità 8. Gli interventi edilizi ammessi dal PdR nei Nuclei di Antica Formazione mirano alla conservazione e alla valorizzazione dei valori artistici o storico-testimoniali dei manufatti edilizi di cui sono costituiti e che, nel complesso, compongono brani del tessuto urbano unitari e funzionali sotto il profilo urbanistico. 9. Le finalità del PdR da perseguire negli interventi edilizi sono pertanto: - la salvaguardia e la valorizzazione delle particolarità insediative; - il miglioramento delle condizioni ambientali complessive e l’adeguamento degli spazi pubblici; - il mantenimento/miglioramento della qualità delle corti finalizzato ad un possibile loro utilizzo ai fini pubblici (recupero dell’identità aggregativa sociale della corte); - il mantenimento/miglioramento della quantità complessiva degli spazi di verde privato; - il recupero ai fini abitativi del patrimonio edilizio inutilizzato o sotto utilizzato; - il risanamento del tessuto edilizio con interventi di riqualificazione coerenti coi caratteri morfologici ed architettonici del tessuto medesimo; - potenziamento dei percorsi ciclo/pedonali. Destinazione d'uso 10. Nei Nuclei di Antica Formazione urbana (NAF) sono ammesse le destinazioni funzionali (R), come disciplinate dal precedente Art. 19 - , sono vietati gli altri usi. Modalità di attuazione 11. Gli interventi ammessi, nel rispetto delle procedure indicate all’Art. 21 - e delle prescrizioni morfologiche di cui al successivo comma, sono assentibili a mezzo di: a) titolo abilitativo diretto, se di manutenzione straordinaria, restauro o risanamento conservativo e ristrutturazione edilizia, quest’ultima nel rispetto della sagoma e del sedime originario dell’edificio e non rientranti nel caso di cui alla successiva lett. b); b) titolo abilitativo convenzionato, per gli interventi edilizi di cui alla precedente lett. a), che comportano incremento del peso insediativo. In tal caso il progetto edilizio dovrà tenere conto del tessuto storico o dell’ambito cortilizio nel suo complesso, e soddisfare il fabbisogno generato di aree per servizi e attrezzature nella quantità stabilita dal Piano dei Servizi; c) piano attuativo o piano di recupero per i complessi cascinali storici ricadenti nel Parco regionale della valle del Ticino, previo positivo parere del Parco medesimo. Interventi edilizi ammessi per categoria d’edificio Interventi edilizi ammessi Categoria Descrizione Destinazioni d’uso ammesse Cambi di destinazione d’uso Restauro e risanamento conservativo Manutenzione Ordinaria Manutenzione Straordinaria Ristrutturazione edilizia Demolizione e ricostruzione pari volume anche su altro sedime del lotto

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Così come esposto nell’istanza trasmessa al Giudice il 05/12/2022, trattasi di immobile fatiscente la cui visione generale dei luoghi denota uno stato di totale abbandono con sporcizia ovunque. Anche la sicurezza strutturale e impiantistica del fabbricato risulta critica sia per la vetustà dell’immobile sia per gli interventi occasionali eseguiti senza alcun titolo e posti in essere nel tempo. I locali di “abitazione” sono in precarie condizioni igienico-sanitarie e la vivibilità è notevolmente compromessa sia in termini di pulizia sia di sicurezza in quanto non sono garantiti i requisiti di abitabilità/agibilità. Non è stato possibile visionare e visitare tutti i locali dell’immobile in quanto alcuni sono completamente occupati da materiale vario e di risulta. I locali “rustici” posti al piano terra e primo si presentano in precarie condizioni.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Opere edilizie eseguite in assenza di titolo abilitativo

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Preliminare verifica di sanabilità

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

Costi di regolarizzazione:

- Probabili costi per opere di demolizione dei manufatti irregolari e rimessa in pristino dei luoghi: €4.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni.

L'eventuale regolarizzazione delle opere edilizie potrà avvenire previa dimostrazione di sanabilità

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: La corrispondenza tra lo stato dei luoghi e la planimetria catastale non risulta soddisfatta

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Migliore identificazione della planimetria catastale previa sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Rilievo e predisposizione di pratica DOCFA di aggiornamento/variazione catastale con redazione di nuova planimetria catastale dell'unità immobiliare.: €700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni.

La planimetria catastale potrà essere aggiornata/variata successivamente alla sanatoria delle opere edilizie eseguite senza titolo.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: ALTA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Gli impianti non sono conformi alle vigenti norme di sicurezza e privi di dichiarazioni di conformità.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rifacimento impianti certificati

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

Costi di regolarizzazione:

- Stima presunta per rifacimento impianti elettrici e gas: €3.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

BENI IN CASTANO PRIMO VIA MORONI 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CASTANO PRIMO Via Moroni 19, della superficie commerciale di **62,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di immobile sito nel Comune di Castano Primo (MI) Via Giovanni Battista Moroni n. 19, della superficie commerciale di 63,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà. Trattasi di porzione immobiliare appartenente ad ex complesso rurale di antica formazione, ora inserito all'interno del nucleo storico comunale (secondo il vigente strumento urbanistico). All'unità immobiliare oggetto di stima si accede dall'ingresso carraio su Via Moroni. Per consistenza e composizione dell'immobile si rimanda alla piantina di riferimento allegata oltre alla planimetria catastale anch'essa allegata (seppur parzialmente non corrispondente allo stato dei luoghi). L'immobile è composto da tre locali ad uso abitazione al piano secondo, con annessi in corpo staccato, due locali rustici al piano terra con sovrastante locale rustico al piano primo (questi ultimi accessori sono oggetto di trattazione successiva). Giunti nel cortile comune, da una scala esterna e scoperta si accede all'immobile transitando per un ballatoio. La visione generale dei luoghi di abitazione denota uno stato di totale abbandono con sporcizia ovunque. Anche la sicurezza strutturale e impiantistica del fabbricato risulta a prima vista molto critica sia per la vetustà dell'immobile sia per gli interventi occasionali eseguiti in assenza di titolo e posti in essere nel tempo. I locali di "abitazione" sono in pessime condizioni igienico-sanitarie e la vivibilità è notevolmente compromessa sia in termini di pulizia sia di sicurezza in quanto non sono garantiti i minimi requisiti di abitabilità/agibilità. Non è stato possibile visionare e visitare tutti i locali dell'immobile in quanto alcuni sono completamente occupati da materiale vario e spazzatura. La distribuzione interna dei locali denota un'utilizzo precario e le finiture sono in pessimo stato conservativo. Le riprese fotografiche riprodotte nella presente relazione rappresentano bene e compiutamente il bene immobile, le sue caratteristiche, il suo stato ed il contesto edilizio/urbano in cui è inserito. In particolare le riprese fotografiche degli interni rappresentano e documentano la composizione e articolazione degli stessi, nonché la consistenza e lo stato di manutenzione e conservazione rinvenuti all'atto dei sopralluogo.

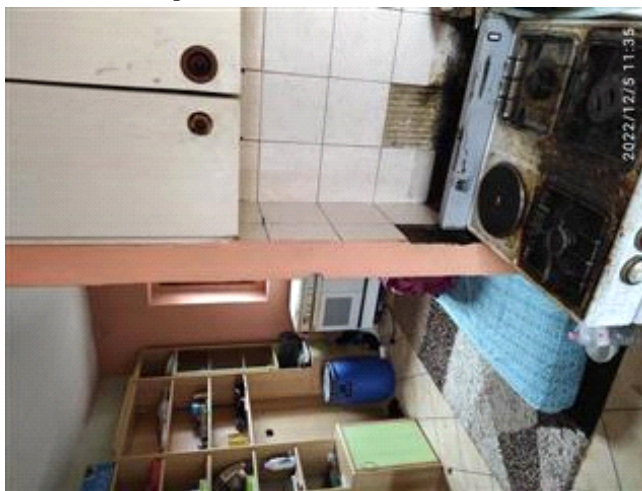
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano secondo, ha un'altezza interna di 2.40. Identificazione catastale:

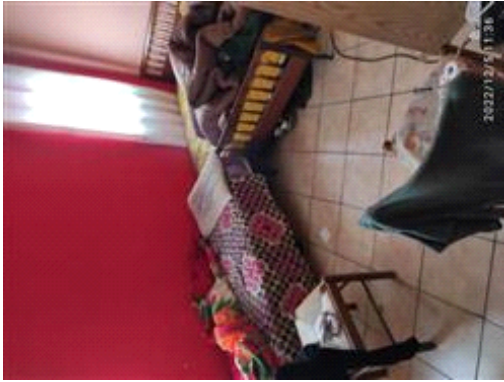
- foglio 20 particella 103 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 04, consistenza 4,5 vani, rendita 302,13 Euro, indirizzo catastale: VIA MORONI N. 19 PIANO T-1 - 2 CASTANO PRIMO, piano: T-1 - 2, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Dei locali ad uso abitazione: altra unità immobiliare su due lati; enti comuni; altra unità immobiliare; Via Moroni. Dei locali rustici (identificativo B): cortile comune; altra unità immobiliare su tre lati;

La planimetria catastale differisce dallo stato dei luoghi

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 3 piani fuori terra, 0 piano interrato.

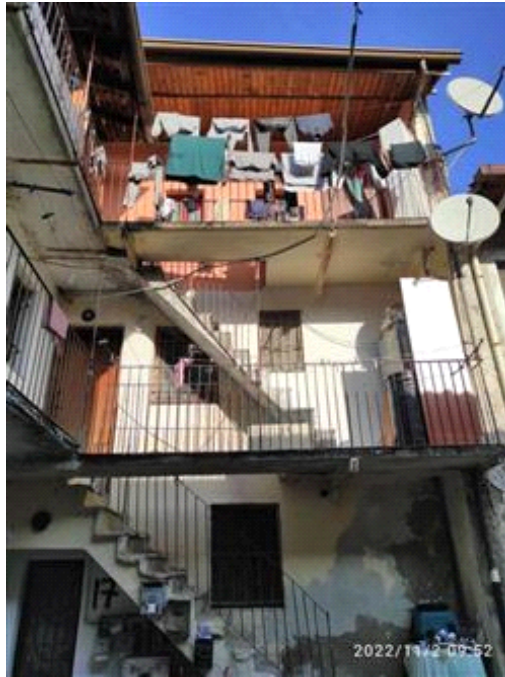




DESCRIZIONE DELLA ZONA

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





SERVIZI

asilo nido	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 14 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 300 m	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante 18 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante 1,5 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 2 km	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	pessimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Considerato il pessimo stato manutentivo e conservativo in cui versa l'unità immobiliare oggetto di stima, necessitante di integrale e pesante intervento di ristrutturazione edilizia e di dotazione impiantistica, non si procede con alcuna descrizione di dettaglio, stante l'inutilità della stessa, viste le descrizioni qui di seguito riportate in relazione agli elementi costruttivi caratterizzanti la predetta unità immobiliare.

Componenti edilizie

- *infissi esterni*: non presenti
- *infissi interni*: a battente in legno e vetro
- *manto di copertura*: tegole di laterizio
- *pareti esterne*: muratura di mattoni con rivestimento in intonaco di cemento
- *plafoni*: intonaco e legno
- *portoncino ingresso*: a battente in legno
- *pavimentazione*: ceramica.

Componenti impiantistiche

- *elettrico, gas, idrotermosanitario*: da rifare.

Componenti strutturali

- *balcone*: in stato di precaria staticità
- *scala esterna*: in stato di precaria staticità
- *solai e strutture verticali*: da consolidare.



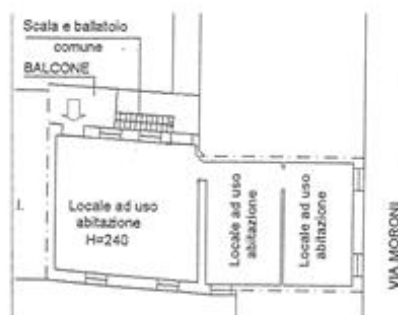


CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *ex UNI 10750:2005*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali di abitazione	62,50	x	100 %	=	62,50
Totale:	62,50				62,50



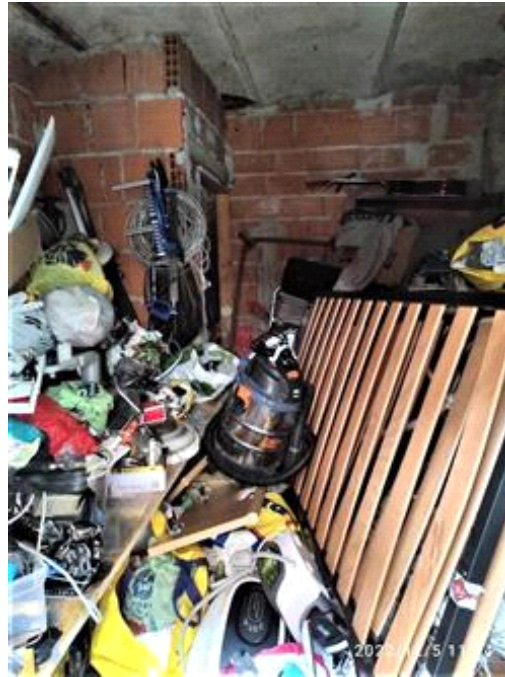
ACCESSORI:

rustico, composto da tre vani.

Identificazione catastale:

- foglio 20 particella 103 sub. 709 (catasto fabbricati), indirizzo catastale: Castano Primo Via Moroni, 19, piano: T-1-2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Cortile comune; altra unità immobiliare su tre lati.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Rustici	46,00	x	50 %	=	23,00
Totale:	46,00				23,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Ai fini della valutazione economica richiesta (ed eseguita) è opportuno esporre le seguenti considerazioni e precisazioni.

Com'è noto ad ogni bene immobile è possibile attribuire valori diversi, a seconda dell'aspetto economico che si intende considerare, in rapporto allo scopo ed al motivo della stima. Quattro sono gli aspetti economici che solitamente si verificano nell'ambito estimativo immobiliare:

- 1- Il valore di mercato (o valore venale);
- 2- Il valore di costruzione e/o ricostruzione;
- 3- Il valore di trasformazione;
- 4- Il valore complementare.

Nel caso di specie è corretto eseguire la valutazione estimativa richiesta secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato o valore venale che si realizzerebbe, all'attualità, in una libera contrattazione di compravendita, tenuto conto dello stato in cui si trovano i beni immobili oggetto di valutazione/stima.

Lo scopo che ci si prefigge è dunque la ricerca del più probabile valore di mercato che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita dei beni immobili oggetto di stima, all'attualità e nello stato in cui essi effettivamente si trovano.

Il metodo/criterio di stima utilizzato è quello "diretto", detto "sintetico per comparazione mediata", volto all'individuazione del più probabile valore medio ordinario di mercato, per unità di superficie commerciale, riferito ad immobili simili a quelli oggetto di stima (per caratteristiche intrinseche ed estrinseche) e per analoghi stati di conservazione, manutenzione e vetustà. Il valore medio ordinario di mercato preso a riferimento, per unità di superficie lorda commerciale, è quello relativo a immobili inseriti in contesti simili a quello cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima (vecchie case di corte e/o appartenenti a antichi nuclei di formazione precedentemente con vocazione rurale limitrofi all'attuale centro storico di Castano Primo, da assoggettare ad integrale intervento di ristrutturazione "pesane"), presenti nella medesima zona urbana e/o località, con analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche e di analoga vetustà.

Il metodo di stima adottato si esplica attraverso le seguenti tre fasi:

Fase n° 1 - studio e conoscenza del mercato immobiliare della zona/locale;

Fase n° 2 - individuazione dei prezzi/valori di mercato di beni analoghi a quello in esame e individuazione del valore medio/ordinario di riferimento per unità di superficie commerciale;

Fase n° 3 - attribuzione del giusto prezzo al bene oggetto di stima, apportando al valore medio ordinario determinato/preso a riferimento eventuali e opportuni apprezzamenti e/o deprezzamenti, attraverso l'applicazione di coefficienti amplificativi o riduttivi (espressi in percentuale), in ragione delle proprie positività e/o negatività, per via delle specifiche caratteristiche intrinseche ed estrinseche al bene oggetto di stima, rispetto all'ordinarietà del mercato.

Ciò al fine di ricondurre il tutto al reale stato dei luoghi ed al caso specifico in esame. Le indagini di mercato svolte per la ricerca dei più probabili valori medi/ordinari di cui sopra, sia in loco sia attraverso la consultazione di apposite pubblicazioni e/o mercuriali (Osservatorio Mercato Immobiliare O.M.I., rilevazione prezzi degli immobili Camera Commercio di Milano), ma anche attraverso la consultazione di specifici siti internet afferenti il mercato immobiliare/locale (www.borsinoimmobiliare.it; www.immobiliare.it; www.casa.it ...), hanno consentito di individuare un intervallo di valori ordinari di mercato, minimo e massimo, da cui è conseguentemente scaturito il valore preso a riferimento per la presente stima.

Valore minimo per unità di superficie commerciale relativo a immobili simili a quello oggetto di stima (inseriti in contesti simili a quello cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima (vecchie case di corte e/o appartenenti a antichi nuclei di formazione precedentemente con vocazione rurale limitrofi all'attuale centro storico di Castano Primo, da assoggettare ad integrale intervento di ristrutturazione "pesane") = **€300,00/mq**

Valore massimo per unità di superficie commerciale relativo a immobili simili a quello oggetto di stima (inseriti in contesti simili a quello cui appartiene l'unità immobiliare oggetto di stima (vecchie case di corte e/o appartenenti a antichi nuclei di formazione precedentemente con vocazione rurale limitrofi all'attuale centro storico di Castano Primo, da assoggettare ad integrale intervento di ristrutturazione "pesane") = **€450,00/mq**

L'attuale strumento di pianificazione consente interventi di ristrutturazione edilizia dell'edificio in questione.

Alla luce delle considerazioni sopra effettuate, per il caso di specie, in ragione della collocazione urbana dell'immobile oggetto di stima e della sue ulteriori caratteristiche intrinseche ed estrinseche incidenti sul valore dell'immobile (pessimo stato di conservazione e manutenzione necessitante di integrale e pesante intervento di ristrutturazione edilizia), è stato preso a riferimento (mediante processo estimativo comparativo) il seguente **VALORE** per unità di superficie lorda commerciale, **pari a**

€330,00/mq.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	62,50	x	330,00	=	20.625,00
Valore superficie accessori:	23,00	x	330,00	=	7.590,00
					28.215,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 28.215,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 28.215,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il criterio di stima utilizzato è: comparativo monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Castano Primo, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Borsino Immobiliare e Banca dati Agenzia delle Entrate

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	62,50	23,00	28.215,00	28.215,00
				28.215,00 €	28.215,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è comodamente divisibile.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 8.200,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.015,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 20.015,00**

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: **€ 20.015,00**

data 29/04/2023

il tecnico incaricato
Arch. Alberto Colombo