



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 41/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO LE FONTANE

DEBITORE:



GIUDICE:

Dott.ssa ELISA TOSI

CUSTODE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. ALESSANDRO MONTONATI**

CF: MNTLSN68A03D869F

con studio in GALLARATE (VA) VIA B. COLLEONI, 18

telefono: 3487145365

email: alessandro.montonati@alice.it

PEC: alessandro.montonati2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 41/2022

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a CERRO MAGGIORE Via San Clemente 47, della superficie commerciale di **61,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare per uso di abitazione in appartamento di tipo economico posto al piano quarto di un fabbricato di nove piani fuori terra e composto da ingresso e disimpegno, cucina, soggiorno, camera, bagno, due balconi, oltre a cantina pertinenziale posta a piano seminterrato primo. Alla predetta porzione immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi condominiali così come richiamato nel titolo di provenienza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala G, ha un'altezza interna di 2,90 m (appartamento); 2,50 m (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 510 sub. 13 (catasto fabbricati), partita 1004555, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA CIRCONVALLAZIONE, 4, piano: S1 - 4, intestato a [REDACTED] derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie dal 09/11/2015 (Totale 64 mq; Totale escluse aree scoperte = 61 mq).  
Coerenze: dell'appartamento: altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare, cortile a chiudere tutti del Foglio 3; della cantina: cortile, altra unità immobiliare, corridoio, altra unità immobiliare a chiudere tutti del Foglio 3.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

**A.1** appartamento, composto da cantina.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>61,47 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>1,75 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 47.530,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 47.530,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 47.000,00</b>
Data della valutazione:	<b>24/06/2022</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



A seguito dell'Ordinanza di liberazione emessa dal Giudice dell'Esecuzione in data 06/06/2022, lo scrivente si è presentato al sopralluogo congiunto col Custode G.I.V.G. in data 14/06/2022. Lo scrivente ha proceduto quindi ad effettuare gli accertamenti dello stato attuale del bene in oggetto.

Il sottoscritto ha presentato richiesta di accesso agli atti presso l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Legnano al fine di verificare l'esistenza di contratti di locazione afferenti all'immobile pignorato ovvero di essere informato circa l'Ufficio territorialmente competente al quale inoltrare la richiesta per l'acquisizione dell'eventuale copia. L'Agenzia delle Entrate in data 09/05/2022 ha attestato che non risultano in essere contratti di locazione relativi all'immobile in oggetto.

Lo scrivente ha inoltre presentato richiesta di accesso agli atti all'Ufficio Servizi Demografici del Comune di Cerro Maggiore e Legnano rispettivamente in data 05/05/2022 e 06/05/2022 al fine dell'acquisizione dei certificati di residenza storico, Stato famiglia e dell'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio in capo agli esecutati. L'Estratto per riassunto dell'atto di matrimonio non è disponibile in quanto l'Ufficio Stato Civile del Comune di Cerro Maggiore e di Legnano riferiscono che gli esecutati hanno contratto matrimonio in data 02/10/1990 in Bangladesh e che il matrimonio non è stato oggetto di registrazione nel luogo di residenza.

#### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 in data 16/05/2022 con estrazione di note, si riporta quanto segue.

##### 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 10/06/2004 a firma di Notaio SCOGNAMIGLIO ADRIANA ai nn. 65244/8363 di repertorio, iscritta il 15/06/2004 a Milano 2 ai nn. 85611/19895, a favore di BANCA NAZIONALE DEL LAVORO S.P.A., contro [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: €180000,00.

Importo capitale: €90000,00.

Durata ipoteca: 30 anni

###### 4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 27/02/2012 a firma di TRIBUNALE - UFFICIALE GIUDIZIARIO DI MILANO ai nn. 4016 di repertorio, registrata il 01/06/2012 a Milano 2 ai nn. 55510/37702, a favore di VELA HOME S.R.L. Sede CONEGLIANO (TV) cod. fisc. 03678290267, [REDACTED] e [REDACTED] er la quota di 1/2 ciascuno, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue: IL PIGNORAMENTO VIENE ESEGUITO PER L'IMPORTO DI EURO 91.171,71 OLTRE SPESE ED INTERESSI MATURATI E MATURANDI COME DA ATTO DI PRECETTO NOTIFICATO IN DATA 20/12/2011 RIMASTO INFRUTTUOSO. L'IMMOBILE, INDICATO NEL QUADRO "B", RISULTA, COME DA ALLEGATO



ATTO DI PIGNORAMENTO, SITO IN VIA SAN CLEMENTE, N.47 (CATASTALMENTE IN VIA CIRCONVALLAZIONE, N.4).

pignoramento, a favore di CONDOMINIO LE FONTANE Sede CERRO MAGGIORE (MI) cod. fisc. 92002900154, [REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE.

Al quadro D della nota di trascrizione, si riporta quanto segue: SI CHIEDE LA TRASCRIZIONE DELL'ATTO DI PIGNORAMENTO EMESSO CON DECRETO N. 1645/2019 DEL 29.07.2019 DEPOSITATO IN CANCELLERIA IN DATA 30.7.20 19 E IN DATA 25.11.2021 PER UN IMPORTO DI EURO 13.024,71 OLTRE LE SPESE TUTTE SUCCESSIVE ED OCCORRENDE CON ESONERO DEL CONSERVATORE DA OGNI RESPONSABILITA' PER I DATI INDICATI NELLA PRESENTE NOTA.

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:	<b>€ 1.383,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 840,72</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 2.619,26</b>
Millesimi condominiali:	<b>proprietà: 34,010</b>
Ulteriori avvertenze:	

L'immobile è amministrato in condominio.

Lo scrivente ha provveduto a richiedere all'Amministratore del condominio (LATTANZI GROUP Gestione e Amministrazioni Condominiali –Vittuone) la posizione debitoria per l'unità immobiliare in oggetto, relativa ai soli ultimi due anni di esercizio, copia del regolamento condominiale, indicazione dei millesimi dell'unità, copia delle eventuali certificazioni di conformità degli impianti condominiali se presenti, indicazione circa la presenza o meno di cause in corso e/o eventuali interventi manutentivi di manutenzione straordinaria, indicazione riguardo alla presenza di condomini morosi e indicazione delle pendenze.

Si riporta quanto comunicato dall'Amministratore in data 06/06/2022.

Ci sono altre cause in corso per morosità e sono stati deliberati lavori di manutenzione straordinaria con riguardo alle spese di manutenzione dell'ascensore della Scala G (quota appartamento 148/G: 523,52 Euro) e alle spese tecniche afferenti ai bonus fiscali edilizi dell'intero complesso immobiliare (quota appartamento 148/G: 317,20 Euro). Nessuna certificazione degli impianti condominiali è stata prodotta. Le spese condominiali scadute e insolute sopra indicate si riferiscono ai due precedenti esercizi condominiali e contano la quota di gestione ordinaria di 2527,25 Euro e di 92,01 Euro di quota acqua. Il riepilogo a debito della situazione rateale in capo agli esecutati ammonta complessivamente a 19829,57 Euro.

Il futuro aggiudicatario dovrà acquisire presso l'Amministratore le informazioni necessarie al fine di conoscere gli importi aggiornati a carico dell'immobile per eventuali spese condominiali insolute relative agli ultimi due anni di esercizio rispetto la data di aggiudicazione, nonché eventuali quote di oneri a carico per lavori di manutenzione effettuati, in corso, e/o deliberati.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dalla documentazione agli atti di causa, dalla certificazione notarile in atti, implementate dall'acquisizione del titolo di provenienza in capo all'esecutato e dalle verifiche effettuate mediante servizio di consultazione telematica presso l'Ufficio Provinciale del Territorio di Milano 2 in data





dei costi richiede un progetto esecutivo corredato da particolari rilievi planimetrici e altimetrici del fabbricato (piante, sezioni, prospetti) e della superficie fondiaria, con elaborazione dei successivi calcoli plano volumetrici per la verifica dello stato di fatto con gli strumenti di piano. Solo successivamente è possibile procedere al calcolo analitico degli oneri concessori che dovranno essere validati dall'U.T. comunale. Nel caso in cui il manufatto non sia conforme agli strumenti di piano potranno valutarsi eventuali modifiche al fabbricato ovvero procedere alla messa in pristino dello stesso computando analiticamente le rispettive voci di capitolato.

Infine il titolo di provenienza di cui alla scrittura privata autenticata rep. 65243/8362 in data 10/06/2004 del Notaio Dott.ssa Adriana Scognamiglio al p.to 6 specifica che i lavori di costruzione dello stabile sono iniziati anteriormente all'1 settembre 1967, senza modifiche successive a tale data.

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione e consistenza degli spazi interni dell'abitazione e della cantina. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria. In alternativa ripristino dello stato dei luoghi.

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

Costi di regolarizzazione:

- Spese tecniche, sanzioni e diritti di segreteria: €2.700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 mesi

#### CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: veranda sul balcone. (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **non conforme e non regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- rimozione della veranda: €350,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 1 giorno

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Lo stato dei luoghi è coerente all'ultima planimetria catastale tranne che per la presenza della veranda sul balcone, la cui criticità, per quanto detto, dovrà essere rimossa.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

(normativa di riferimento: L. 46/1990 – D.M. 37/2008)

L'immobile risulta ..

Non è stato possibile reperire le dichiarazioni di conformità degli impianti. Il futuro acquirente dovrà



fare effettuare, da imprese in possesso dei requisiti di Legge, le opportune verifiche tecnico funzionali e di conformità ed eseguire le eventuali opere di adeguamento con rilascio delle prescritte certificazioni di conformità. Per quanto rilevato in sede di sopralluogo si esprimono perplessità sulla adeguatezza impiantistica.

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA SAN CLEMENTE 47

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CERRO MAGGIORE Via San Clemente 47, della superficie commerciale di **61,47** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Unità immobiliare per uso di abitazione in appartamento di tipo economico posto al piano quarto di un fabbricato di nove piani fuori terra e composto da ingresso e disimpegno, cucina, soggiorno, camera, bagno, due balconi, oltre a cantina pertinenziale posta a piano seminterrato primo. Alla predetta porzione immobiliare segue e compete la proporzionale quota di comproprietà sugli enti e spazi condominiali così come richiamato nel titolo di provenienza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, scala G, ha un'altezza interna di 2,90 m (appartamento); 2,50 m (cantina). Identificazione catastale:

- foglio 3 particella 510 sub. 13 (catasto fabbricati), partita 1004555, categoria A/3, classe 3, consistenza 4 vani, rendita 278,89 Euro, indirizzo catastale: VIA CIRCONVALLAZIONE, 4, piano: S1 - 4, intestato a [REDACTED] derivante da Inserimento in visura dei dati di superficie dal 09/11/2015 (Totale 64 mq; Totale escluse aree scoperte = 61 mq).  
Coerenze: dell'appartamento: altra unità immobiliare, parti comuni, altra unità immobiliare, cortile a chiudere tutti del Foglio 3; della cantina: cortile, altra unità immobiliare, corridoio, altra unità immobiliare a chiudere tutti del Foglio 3.

L'intero edificio sviluppa 10 piani, 9 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1965.

### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Saronno). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario dell'Immacolata, Cappelletta dell'Addolorata.

### SERVIZI

municipio	nella media	
centro commerciale	nella media	
cinema	nella media	
farmacie	nella media	
negozi al dettaglio	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola media inferiore	nella media	
biblioteca	nella media	



piscina	nella media	
<b>COLLEGAMENTI</b>		
aeroporto distante 22,0 km	al di sopra della media	
autobus distante 0,5 km	nella media	
autostrada distante 1,1 km (A/8 svincolo di Legnano)	nella media	
ferrovia distante 4,3 km (Canegrate)	nella media	
ferrovia distante 4,3 km (Legnano)	nella media	
<b>QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:</b>		
livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	mediocre	
stato di manutenzione generale:	mediocre	
servizi:	al di sotto della media	

**DESCRIZIONE DETTAGLIATA:**

Trattasi di appartamento posto al quarto piano con annesso vano cantina a piano seminterrato di una palazzina residenziale facente parte di un complesso immobiliare composto da sette fabbricati di complessive 276 unità immobiliari comprendenti sia appartamenti che negozi tra le vie San Clemente, Turati, Saffi e Goldoni. La palazzina in oggetto (Scala G) è composta da 27 unità immobiliari.

La distribuzione e composizione degli spazi interni dell'appartamento individua specificatamente: ingresso e disimpegno, cucina, soggiorno, camera, bagno, due balconi (con esposizione a sud). Di pertinenza all'unità immobiliare vi è una cantina posta a piano seminterrato primo.

La cancellata del fabbricato in fregio alla strada, in elementi a sezione piena e lavorazione semplice, è realizzata in acciaio verniciato con montanti infissi nel sottostante muretto in calcestruzzo; il cancello pedonale è ad apertura elettrica mentre quello carraio ad apertura manuale a battenti. L'area scoperta esterna è asfaltata con porzioni a prato e camminamenti tra le palazzine. Possibilità di parcheggio su suolo pubblico.

La facciata dei fabbricati presenta laterizio faccia a vista e limitate parti con finitura a civile. I frontalini dei balconi richiedono in generale manutenzione.

Le parti comuni interne, con riferimento al vano scala, mostrano uno stato di manutenzione e finiture non recenti, il piano cantinato evidenzia scarsa manutenzione. Copertura piana con torrino di extra corsa ascensore, gronda in calcestruzzo. La presenza di canne fumarie esterne indicano la trasformazione del precedente impianto termico centralizzato ad autonomo.

L'accesso pedonale e carraio per il fabbricato in oggetto avviene dalla via San Clemente con presenza di servizio di portineria.

Si accede alla palazzina da portone in alluminio con specchiatura, vano scala con rivestimento lapideo sia dei ripiani che delle rampe, ascensore. Impianto a chiamata citofonica con combinatore numerico.

L'appartamento è privo di finiture specifiche o di pregio e la manutenzione interna è scarsa. Si rileva: portoncino d'ingresso all'appartamento in legno con serratura di sicurezza, serramenti esterni in legno verniciato colore bianco con vetro semplice, sistema di schermatura con tapparelle in plastica, porte interne a battente in legno verniciato colore bianco con specchiature, pavimenti in piastrelle



modulari di materiale lapideo ricomposto nei locali ingresso, soggiorno e camera, in ceramica monocottura in cucina e bagno, pareti e plafoni tinteggiati, porzione di rivestimenti in ceramica a metà altezza nella stanza da bagno e cucina. Nella stanza da bagno sono presenti i seguenti sanitari: lavabo, vaso, vasca, bidet. Sistema di riscaldamento e acqua calda sanitaria di tipo autonomo (il generatore è stato rimosso dall'appartamento), caloriferi in ghisa, tubazioni a vista. Balconi con parapetto in ferro a disegno semplice e frontalino in calcestruzzo, pavimentazione in piastrelle di grès colore rosso. In corrispondenza del balcone lato camera (angolo di sud-est) è presente una veranda con montanti in acciaio e chiusura a vetro. Presenza di patologie di degrado localizzate della tinteggiatura (muffe, sfogliamento, distacchi) nei vari locali.

Alla cantina si accede percorrendo l'area cortilizia esterna mantenendosi sul lato sinistro. Nessuna finitura specifica e scarsa la manutenzione: porta di ingresso in acciaio con chiusura a lucchetto, partizioni intonacate, pavimentazione a rustico.

## CLASSE ENERGETICA:

[139,37 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1507200017713 registrata in data 15/07/2013

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	58,37	x	100 %	=	58,37
Balconi	10,35	x	30 %	=	3,11
<b>Totale:</b>	<b>68,72</b>				<b>61,47</b>

## ACCESSORI:

**appartamento**, composto da cantina.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	7,00	x	25 %	=	1,75
<b>Totale:</b>	<b>7,00</b>				<b>1,75</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 14/06/2022

Fonte di informazione: immobiliare.it - Prezzo offerta

Descrizione: Appartamento



Superfici principali e secondarie: 65  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 49.000,00 pari a 753,85 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/06/2022  
Fonte di informazione: immobiliare.it - Prezzo offerta  
Descrizione: Appartamento  
Superfici principali e secondarie: 55  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 59.000,00 pari a 1.072,73 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/06/2022  
Fonte di informazione: immobiliare.it - Prezzo offerta  
Descrizione: Appartamento  
Superfici principali e secondarie: 60  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 60.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Data contratto/rilevazione: 14/06/2022  
Fonte di informazione: immobiliare.it - Prezzo offerta  
Descrizione: Appartamento  
Superfici principali e secondarie: 63  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 68.000,00 pari a 1.079,37 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia delle Entrate - Osservatorio del Mercato Immobiliare OMI (14/06/2022)

Valore minimo: 1.200,00

Valore massimo: 1.400,00

Note: Anno 2021 - Semestre 2 - Comune Cerro Maggiore - Fascia/zona: Centrale/Centro Urbano - Codice di zona: B1 - Tipologia prevalente: Abitazioni civili - Destinazione Residenziale - Tipologia: Abitazioni di tipo economico - Stato conservativo: Ottimo - Superficie: L (lorda)

Borsino Immobiliare (14/06/2022)

Valore minimo: 818,00

Valore massimo: 902,00

Note: Quotazione di appartamenti in stabili di qualità inferiore alla media della zona

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di immobile senza particolari caratteristiche costruttive, si procede all'applicazione del procedimento sintetico comparativo in base ai parametri tecnici ed a una pluralità di caratteristiche,



tenendo conto, in termini incrementali e decrementali, dell'insieme dei parametri formativi di una accettabile definizione concreta del valore reale del bene.

Gli elementi che influiscono alla determinazione del più probabile valore di mercato del bene riguardano: ubicazione territoriale, sistema costruttivo, tipologia dell'intero compendio, vetustà, esposizione, finiture interne ed esterne, stato manutentivo, dotazioni impiantistiche, grado di commerciabilità, nonché tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene stesso, nello stato di fatto, di diritto e per come si è presentato all'ispezione peritale.

Per la tipologia di immobile in oggetto e per uniformità ai criteri adottati dagli operatori del mercato immobiliare, il metro quadrato lordo è assunto quale unità di misura della superficie convenzionale. Ciò coerentemente col fatto che anche le pubblicazioni di settore indicano generalmente sistemi di calcolo della consistenza immobiliare basati sulla misura della superficie lorda vendibile dei locali principali.

Il valore unitario zonale di riferimento è stato determinato quale comparazione di valori individuati sulla scorta di indagini e disamine documentali, con riferimento particolare al segmento di mercato immobiliare per la specifica tipologia cui appartiene l'immobile oggetto di valutazione e dalle pubblicazioni di settore. Il parametro di che trattasi tiene inoltre conto del taglio di superficie dell'immobile e dall'allineamento della domanda.

Il criterio per la determinazione della consistenza dell'immobile è quello relativo al calcolo della superficie commerciale lorda, comprende la superficie dei locali accessori e delle pertinenze calcolata a parte in base a specifici coefficienti di confronto.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	61,48	x	800,00	=	<b>49.180,00</b>
Valore superficie accessori:	1,75	x	800,00	=	<b>1.400,00</b>
					<b>50.580,00</b>

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 50.580,00</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 50.580,00</b>

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per la soluzione del quesito estimale si è fatto riferimento all'approccio di mercato applicando il metodo diretto comparativo. Il valore così stimato rappresenta il più probabile valore attribuibile al bene immobiliare alla data della valutazione, da considerare valido per un periodo di tempo limitato dipendente dalla dinamicità del mercato di riferimento. Le informazioni sono state raccolte considerando un arco temporale di riferimento il più possibile contenuto oltre che della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Cerro Maggiore, agenzie: on line e opuscoli informativi, osservatori del mercato immobiliare O.M.I. dell'Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare.

#### 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	61,48	1,75	50.580,00	50.580,00
				<b>50.580,00 €</b>	<b>50.580,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.050,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 47.530,00**

**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: **€ 47.530,00**

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**

Riduzione per arrotondamento: **€ 530,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 47.000,00**

data 24/06/2022

il tecnico incaricato  
Ing. ALESSANDRO MONTONATI

