



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

55/2022

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. Milton D'ambra

CUSTODE:

G.I.V.G. sezione di Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 30/08/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Simone BORGHI

CF: BRGSMN74L20I441A

con studio in ORIGGIO (VA) Via Saronnino n.86

telefono: 0296732438

email: studioingiom@gmail.com

PEC: simone.borghi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 55/2022

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

A **appartamento** a MAGNAGO Via Cristoforo Colombo 54, frazione Bienate, della superficie commerciale di **94,86** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio che separa camere da letto e bagno. Completano la consistenza dell'immobile due balconi ed una piccola cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-s1, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 41 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBO C. N. 54 MAGNAGO, piano: S1 - 1, intestato a
 proprietà per 1/2 -
 nato in
 proprietà per 1/2, derivante da SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 26/03/1971 in atti dal 17/04/1999 FIN98-99 (n. 978.1/1971)
Coerenze: Da nord in senso orario: Appartamento - vuoto su cortile comune, vuoto su cortile comune, a.u.i. e scala comune, vuoto su cortile comune cantina - cortile comune, a.u.i. e corridoio comune, corridoio comune, a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

B **box singolo** a MAGNAGO Via Cristoforo Colombo 54, frazione Bienate, della superficie commerciale di **12,74** mq per la quota di:

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

Box singolo al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 220 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 41 sub. 109 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 12, classe 03, consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBO C. N. 54 MAGNAGO, piano: T, intestato a
 proprietà per 1/2 -
 proprietà per 1/2, derivante da SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 26/03/1971 in atti dal 17/04/1999 FIN98-99 (n. 987.1/1971)
Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.

C **cantina** a MAGNAGO Via Cristoforo Colombo 54, frazione Bienate, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 1/16 di piena proprietà (
- 1/16 di piena proprietà (



Ampio locale cantina comune al piano interrato.

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

- foglio 15 particella 41 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 10, classe 02, consistenza 10 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBO C. N. 46

]

[

}

]

]

[

}

,

[

[

]

[

,

}

)

]

}

)

)

]

Coerenze: Da nord in senso orario: scala comune e corridoio cantine comune, cortile comune, cortile comune, cortile comune.

La consistenza riportata in visura risulta errata in quanto inferiore alla reale superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	197,60 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 107.768,38
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.379,96
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 102.379,96
Data della valutazione:	30/08/2022

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da [redacted] con contratto di affitto, stipulato il 28/03/2014, registrato il 28/03/2014 ai nn. 837 (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di [redacted]



€ 6600.

L'accesso è avvenuto concordando con uno dei titolari del contratto di affitto la data e l'orario. In data 01.06.2022 il contratto di locazione è stato prorogato fino alla data del 31.03.2026.

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 08/09/2008 a firma di Carrara Patrizia ai nn. 19687/9241 di repertorio, iscritta il 12/09/2008 a Milano 2 ai nn. 28279, a favore di Banco di Brescia San Paolo Cab Società per Azioni con sede in Brescia ,

i e

derivante da concessione a garanzia di mutuo ipotecario.

Importo ipoteca: 240.000.

Importo capitale: 120.000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 01/12/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4491 di repertorio, trascritta il 21/03/2022 a Milano 2 ai nn. 25130, a favore di Maior SPV S.r.l. con sede in Conegliano (TV) ,

derivante da pignoramento immobiliare

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: **€. 850,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 660,47**

Millesimi condominiali: **125,635**

Ulteriori avvertenze:

I millesimi sono così suddivisi 112.170 per l'appartamento, 7.070 per la cantina e 6.395 per il box



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/09/2004), con atto stipulato il 22/09/2004 a firma di Di Mauro Rosanna ai nn. 7874/4932 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a Milano 2 ai nn. 71548

per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 22/09/2004), con atto stipulato il 22/09/2004 a firma di Di Mauro Rosanna ai nn. 7874/4932 di repertorio, trascritto il 24/09/2004 a Milano 2 ai nn. 71548

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1 (dal 18/11/1985 fino al 26/01/2003), con atto stipulato il 18/11/1985 a firma di Aldo Graffeo ai nn. 17744 di repertorio, trascritto il 29/11/1985 a Milano 2 ai nn. 47193

per la quota di 1/1, in forza di Denuncia di Successione testamentaria (dal 26/01/2003 fino al 22/09/2004), con atto stipulato il 26/01/2003, registrato il 30/05/2003 a Magenta ai nn. 70/507, trascritto il 28/08/2003 a Milano 2 ai nn. 75878. Testamento notaio Adalberto Ferrari rep.10145 del 07/03/2003

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta per esecuzione opere edili N. **148/1968**, intestata a , per lavori di costruzione nuovo fabbricato residenziale, presentata il 17/07/1968 con il n. 4707 di protocollo, rilasciata il 28/08/1968, agibilità del 16/12/1970

Nulla Osta per esecuzione opere edili N. **37a/1969**, intestata a , per lavori di costruzione nuovo fabbricato accessorio ad uso box, presentata il 01/10/1969 con il n. 5374 di protocollo, rilasciata il 10/10/1969

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Dal rilievo eseguito sono emerse lievi difformità per quanto riguarda le dimensioni interne dei locali e dei serramenti. Le finestre, originariamente previste alte 160 cm sono state realizzate 155 cm, mentre le porte finestre previste alte 250 cm sono state realizzate alte 240 cm. Anche le dimensioni delle larghezze sono differenti per la cameretta ove era prevista larga 80 e realizzata larga 90. (normativa di riferimento: dpr 380/01)



Le difformità sono regolarizzabili mediante: tramite presentazione di segnalazione certificata di inizio attività in sanatoria con il pagamento di un acconto di sanzione pari a 516 €. Seguirà saldo rilasciato dall'agenzia delle entrate per un importo variabile dai 516 € ai 5164 €. Data l'esiguità delle opere si presume un importo medio basso. Al fine di poter sanare la situazione occorre permesso del condominio in quanto la modifica delle dimensioni delle finestre è modifica dei prospetti ovvero delle parti comuni. Probabilmente anche per gli altri appartamenti saranno presenti tali difformità. Il locale cameretta (posto tra camera e cucina) non soddisfa i requisiti minimi di aerilluminazione al fine di consentire la permanenza di persone, per verificare tale requisito, occorre allargare il serramento o la posa di un arredo fisso da pavimento a soffitto.

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche sanatoria: €1.000,00
- sanzione amministrativa ipotizzata: €1.500,00
- posa arredo fisso : €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub.103

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

BENI IN MAGNAGO VIA CRISTOFORO COLOMBO 54, FRAZIONE BIENATE

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a MAGNAGO Via Cristoforo Colombo 54, frazione Biate, della superficie commerciale di **94,86** mq per la quota di:

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

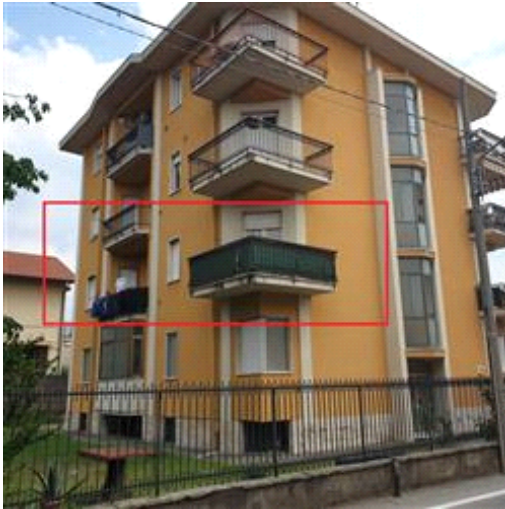
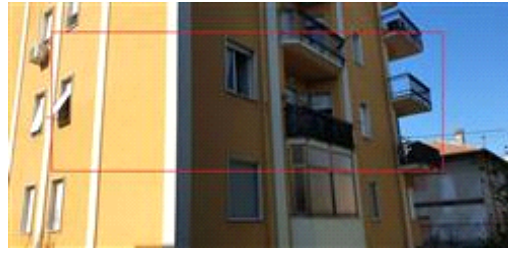
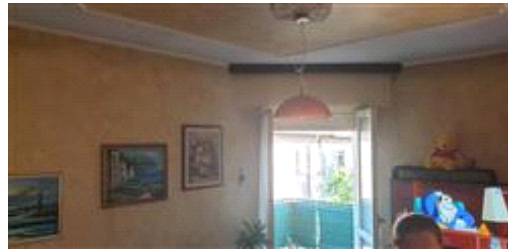
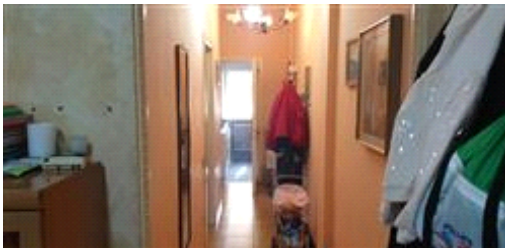
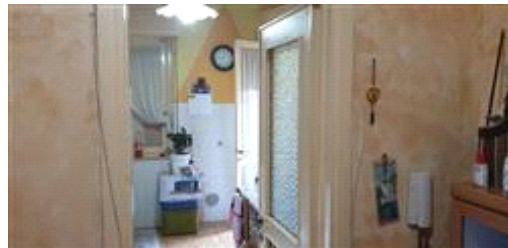
Appartamento al piano primo composto da ingresso, soggiorno, cucina, corridoio che separa camere da letto e bagno. Completano la consistenza dell'immobile due balconi ed una piccola cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-s1, ha un'altezza interna di 300 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 41 sub. 103 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 03, consistenza 5 vani, rendita 348,61 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBO C. N. 54 MAGNAGO, piano: S1 - 1, intestato a
 proprietà per 1/2 -
 proprietà per 1/2, derivante da SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 26/03/1971 in atti dal 17/04/1999 FIN98-99 (n. 978.1/1971)
 Coerenze: Da nord in senso orario: Appartamento - vuoto su cortile comune, vuoto su cortile comune, a.u.i. e scala comune, vuoto su cortile comune cantina - cortile comune, a.u.i. e corridoio comune, corridoio comune, a.u.i.

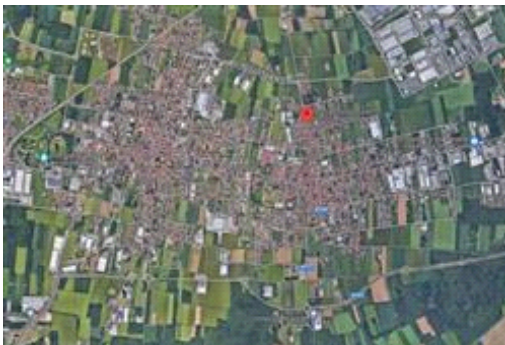
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.

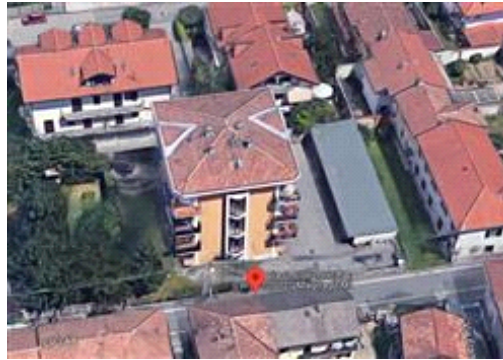


*vista da via Colombo**vista dal giardino**ingresso da scala comune**soggiorno**disimpegno**cucina*

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

*Inquadramento nel territorio comunale**Inquadramento nel quartiere*



Vista 3d

SERVIZI

scuola elementare
negozi al dettaglio

nella media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 km
autobus distante 1 km
autostrada distante 5 km

buono ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆
al di sopra della media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:
luminosità:
panoramicità:
impianti tecnici:
stato di manutenzione generale:
servizi:

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆
mediocre ★★☆☆☆☆
al di sotto della media ★★☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile oggetto di perizia è posto all'interno di un condominio realizzato verso la fine degli anni 60 in zona semiperiferica del comune di Magnago.

Posto lungo la Via Cristoforo Colombo il fabbricato è composto dall'edificio principale che si sviluppa per 4 piani fuori terra ed un piano interrato, oltre al corpo box staccato posto nel cortile comune. Il fabbricato è privo di ascensore.

L'immobile oggetto di stima è posto al piano primo e si accede dal vano scala comune in un locale ad uso ingresso. Dal locale ingresso si accede al soggiorno, alla cucina ed al corridoio notte che separa due camere ed il bagno.

Dal soggiorno si accede ad un ampio balcone, mentre dalle camere da letto e dalla cucina si accede ad un altro balcone. Completa la consistenza dell'immobile una cantina al piano interrato.

L'immobile si presenta in sufficienti condizioni di manutenzione con pavimentazioni e rivestimenti in ceramiche di tipo economico. I serramenti sono ancora quelli originari con finestre in legno con vetro



singolo ed avvolgibili in pvc. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori a parete. Era presente attestato di prestazione energetica che è scaduto in data 31.03.2022.

Non è stato possibile reperire le certificazioni degli impianti e per tale motivo occorre far verificare la corretta funzionalità e posa a personale specializzato al fine di ottenere le regolari dichiarazioni di conformità.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: ante a battente e fissi realizzati in legno vetro singolo mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

infissi interni: porte a battente realizzati in legno tamburato al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

protezioni infissi esterni: avvolgibili realizzate in pvc mediocre ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

termico: autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in radiatori conformità: da verificare ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

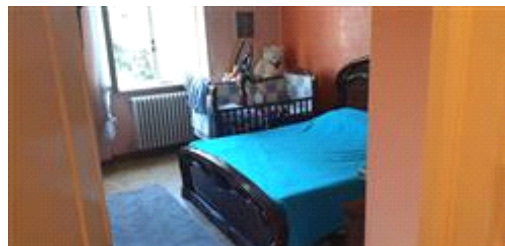
idrico: conformità: da verificare ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

gas: conformità: da verificare ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

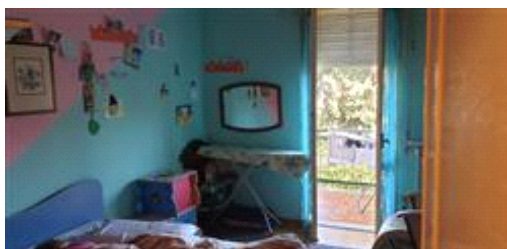
elettrico: conformità: da verificare ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



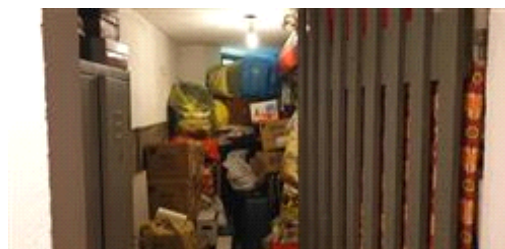
bagno



camera matrimoniale



cameretta



cantina

CONSISTENZA:

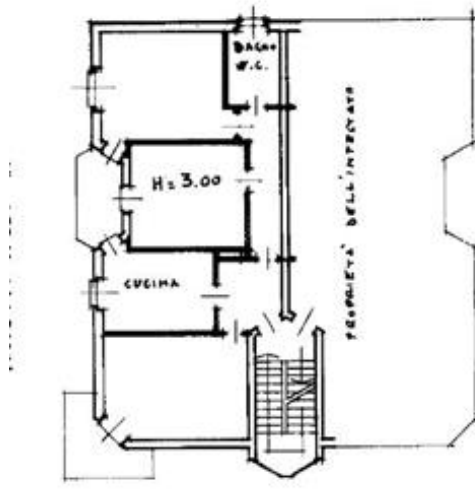
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

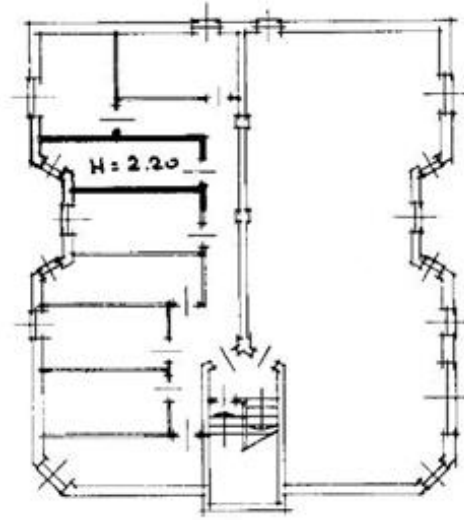
descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	90,00	x	100 %	=	90,00
balconi	10,93	x	25 %	=	2,73



cantina	8,50	x	25 %	=	2,13
Totale:	109,43				94,86



stralcio planimetria catastale appartamento



stralcio planimetria catastale cantina

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: Via Colombo n.54
 Superfici principali e secondarie: 100
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 110.000,00 pari a 1.100,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Fonte di informazione: immobiliare.it
 Descrizione: Trilocale
 Indirizzo: Via Colombo n.54
 Superfici principali e secondarie: 95
 Superfici accessorie:
 Prezzo: 105.000,00 pari a 1.105,26 Euro/mq

COMPARATIVO 3



Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: Abitazioni di tipo normale prezzo da 950 €/mq a 1300 €/mq

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.125,00 pari a 1.125,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	94,86	x	1.050,00	=	99.600,38
-------------------------------	-------	---	----------	---	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 99.600,38
--	---------------------

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 99.600,38
---	---------------------

BENI IN MAGNAGO VIA CRISTOFORO COLOMBO 54, FRAZIONE BIENATE

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a MAGNAGO Via Cristoforo Colombo 54, frazione Bienate, della superficie commerciale di **12,74** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (l
- 1/2 di piena proprietà (l

Box singolo al piano terreno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 220 cm. Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 41 sub. 109 (catasto fabbricati), categoria C/6, superficie 12, classe 03,



consistenza 12 mq, rendita 26,65 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBO C. N. 54
MAGNAGO, piano: T, intestato a

proprietà per 1/2, derivante da
SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 26/03/1971 in atti dal 17/04/1999 FIN98-99 (n.
987.1/1971)

Coerenze: Da nord in senso orario: cortile comune, a.u.i., cortile comune, a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1968.



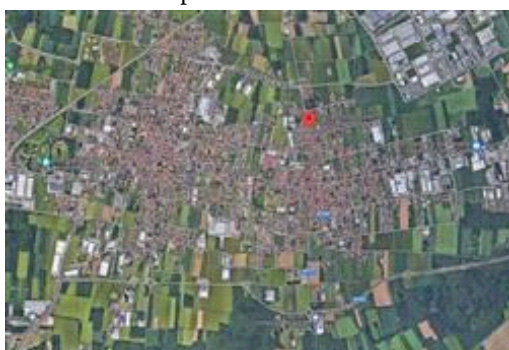
box



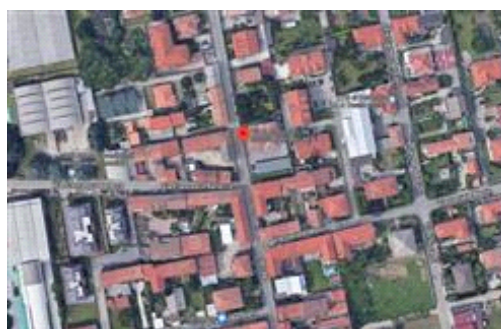
box

DESCRIZIONE DELLA ZONA

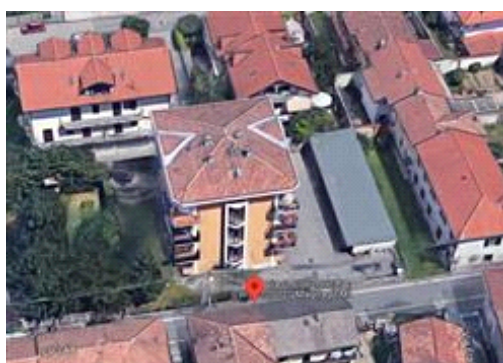
I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento nel territorio comunale



Inquadramento nel quartiere



Vista 3d

SERVIZI

scuola elementare

negozi al dettaglio

nella media ★★★★★★★★
mediocre ★★★★★★★★



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 km

buono 

autobus distante 1 km

al di sopra della
media 

autostrada distante 5 km

al di sopra della
media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

esposizione:

al di sotto della media 

luminosità:

al di sotto della media 

panoramicità:

nella media 

impianti tecnici:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

servizi:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di box singolo posto in fabbricato accessorio staccato dal corpo di fabbrica principale.

Il box è di dimensioni medio piccole e consente il parcheggio di una singola autovettura. Presenta basculante di accesso in metallo e pavimentazione in battuto in cls

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in metallo

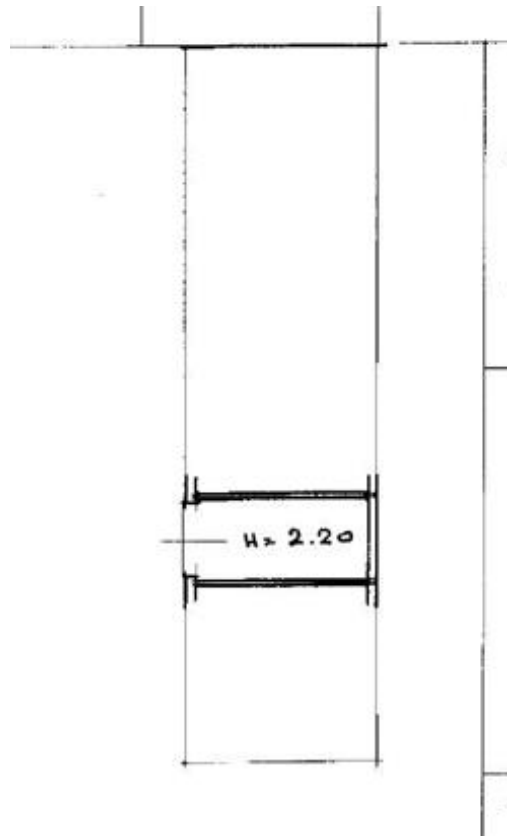
mediocre pavimentazione interna: realizzata in battuto di
cementomediocre 

CONSISTENZA:

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	12,74	x	100 %	=	12,74
Totale:	12,74				12,74





stralcio planimetria catastale

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: OMI Agenzia delle Entrate

Descrizione: box prezzo da 700 €/mq a 1000 €/mq

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 850,00 pari a 850,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie



netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,74 x 700,00 = **8.918,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 8.918,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 8.918,00**

BENI IN MAGNAGO VIA CRISTOFORO COLOMBO 54, FRAZIONE BIENATE

CANTINA

DI CUI AL PUNTO C

cantina a MAGNAGO Via Cristoforo Colombo 54, frazione Bienate, della superficie commerciale di **90,00** mq per la quota di:

- 1/16 di piena proprietà (
- 1/16 di piena proprietà (

Ampio locale cantina comune al piano interrato.

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

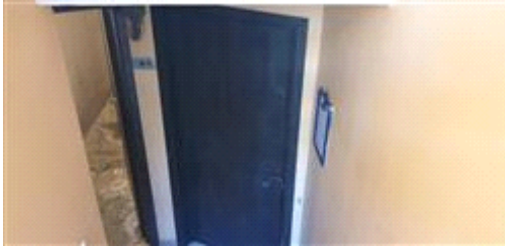
- foglio 15 particella 41 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria C/2, superficie 10, classe 02, consistenza 10 mq, rendita 14,46 Euro, indirizzo catastale: VIA COLOMBO C. N. 46



Coerenze: Da nord in senso orario: scala comune e corridoio cantine comune, cortile comune, cortile comune.

La consistenza riportata in visura risulta errata in quanto inferiore alla reale superficie

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1968.



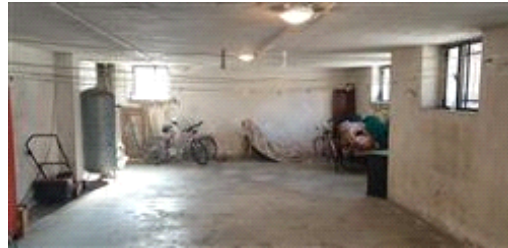
Ingresso locale cantina comune



locale cantina comune



locale cantina comune



locale cantina comune

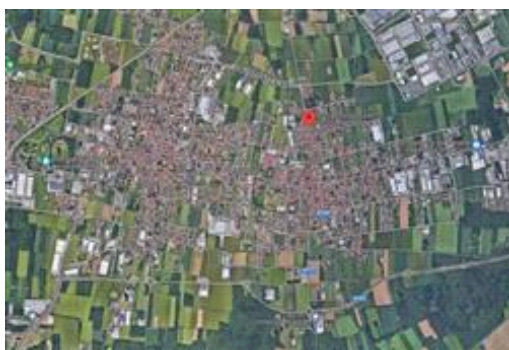


locale cantina comune

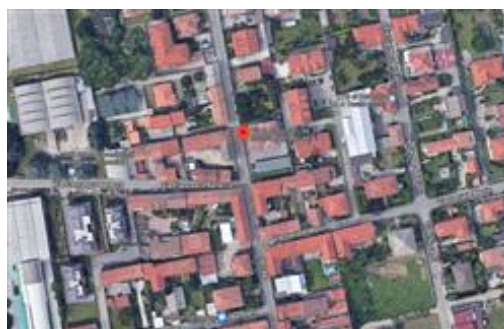
DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica 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.

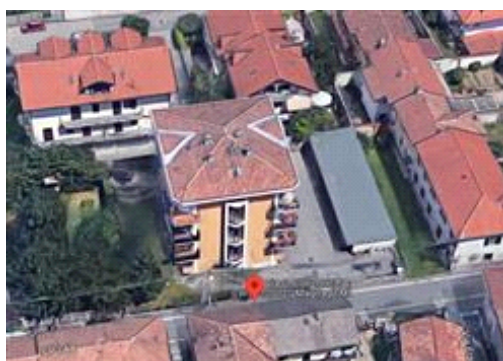




Inquadramento nel territorio comunale



Inquadramento nel quartiere



Vista 3d

SERVIZI

scuola elementare

nella media

negozi al dettaglio

mediocre

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 8 km

buono

autobus distante 1 km

al di sopra della media

autostrada distante 5 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media

esposizione:

al di sotto della media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

scarso

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il presente corpo riguarda un ampio locale cantina posto al piano interrato del condominio e di uso



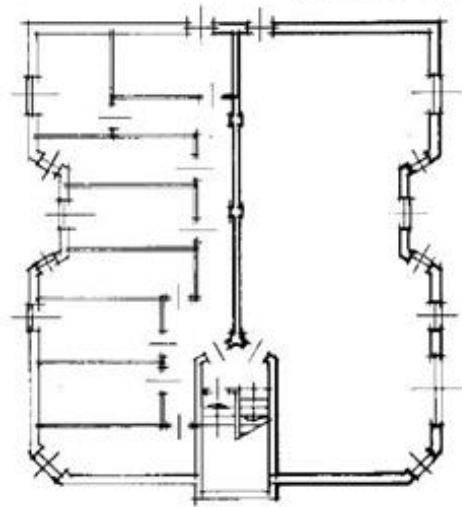
comune a tutti gli inquilini / proprietari ed intestato in quote millesimali. Trattasi di locale privo di finiture particolari con evidenti segni di infiltrazioni di risalita in alcune pareti perimetrali

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
cantina	90,00	x	100 %	=	90,00
Totale:	90,00				90,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Trattandosi di locale comune viene attribuito un valore basso in quanto non si dispone della proprietà esclusiva.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 90,00 x 200,00 = **18.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 18.000,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 2.250,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Magnago, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	94,86	0,00	99.600,38	99.600,38
B	box singolo	12,74	0,00	8.918,00	8.918,00
C	cantina	90,00	0,00	18.000,00	2.250,00
				126.518,38 €	110.768,38 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Il compendio immobiliare è composto da un appartamento con cantina e box, oltre a quota millesimale di cantina comune. La suddivisione dell'immobile non è fattibile, mentre stralciale dalla vendita il box e la cantina non è economicamente conveniente in quanto trattasi di elementi richiesti in fase di ricerca immobiliare da parte di possibili acquirenti in quanto accessori indispensabili e la vendita in corpi separati andrebbe soltanto a svalutare il valore degli stessi in quanto di interesse solo per le persone del condominio, quindi di scarsa appetibilità per il mercato immobiliare esterno.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 107.768,38**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5 %** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.388,42**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.379,96**

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 insolite 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: **€. 102.379,96**

data 30/08/2022

il tecnico incaricato
Simone BORGHI

