



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 471/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA MANDATARIA DI AMCO ASSET MANAGEMENT  
COMPANY SPA

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT. NICOLO' GRIMAUDDO

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/04/2022

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**DOTT.SSA GEOM. ROSSANA CAGGIANO**

CF:CGGRSN60B57L6820

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA F.LLI D'ITALIA 7

telefono: 0331621204

fax: 0331321012

email: dott.rcaggiano@studioalberti.eu

PEC: rossana.caggiano@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 471/2021

# LOTTO 1

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

**A** appartamento a BUSTO GAROLFO Via Nazario Sauro 7, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima è una porzione in fabbricato di tipologia in corte ubicata a piano secondo sito nel Comune di Busto Garolfo, Via Nazario Sauro n. 7, costituita da due unità immobiliari una composta da soggiorno, cucina e bagno e l'altra da ingresso, ripostiglio e camera aventi accesso dallo stesso pianerottolo, come ben si evince dalle planimetrie catastali acquisite nel corso delle operazioni peritali ed allegate rispettivamente **doc. 5** e **doc. 7**.

L'accesso al cortile ove è ubicata a piano secondo la porzione immobiliare oggetto di perizia si esercita direttamente dalla strada comunale Via Nazario Sauro n. 7 tramite portone in legno carrabile e pedonale. All'interno della corte si affacciano diverse unità immobiliari ed il fabbricato è ubicato in zona semi-centrale nel contesto del tessuto comunale di Busto Garolfo facilmente raggiungibile sotto il profilo viabilistico sia da Milano con l'autostrada A/4 Milano-Torino uscita Arluno e poi proseguendo con la Strada Provinciale 34 direzione Ossona, Casorezzo, Busto Garolfo, sia da Busto Arsizio con la Strada Provinciale 128, Dairago, Busto Garolfo. In detta zona, caratterizzata prevalentemente da costruzioni a destinazione residenziale e/o commerciale, si trovano i principali servizi di utilità quotidiana quali supermercato, negozi di alimentari, bar, ecc.

L'alloggio oggetto di esecuzione ha caratteristiche tipologiche di edilizia popolare e le rifiniture si possono sintetizzare come segue: tutti i pavimenti sono in monocottura di ceramica, nella zona cottura anche parziale rivestimento in piastrelle di ceramica e così pure nel bagno composto da doccia, lavabo, vaso e bidet in vetrochina bianca di tipo standard.

Le porte d'ingresso sono in legno, i serramenti esterni in legno con specchiature a vetro protetti da avvolgibili in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idro-termosanitario visivamente si presentano non conformi alla normativa ai sensi della Legge n. 46/1990 e s.m.i. (D.M. n. 37/2008).

Il riscaldamento è erogato a mezzo caldaia a gas metano installata all'esterno sulla muratura che si diffonde nell'ambiente a mezzo elementi radianti in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di mt. 2.75/2.80. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 98 sub. 710 (catasto fabbricati), scheda 00535247, categoria A/4, classe 5, consistenza 31 mq, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 7, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: dedotte dall'atto notarile di provenienza: ragioni di terzi, la via N. Sauro, altre ragioni di terzi, scala di accesso.  
Vedasi visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale acquisite direttamente dall'Esperto ed allegate doc. 4 e doc. 5.
- foglio 18 particella 98 sub. 103 (catasto fabbricati), partita 1000156, scheda 0343198, categoria A/4, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 48,03 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 7, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: dedotte dall'atto notarile di provenienza: ragioni al mappale 65, vano scala, cortile, di terzi, la via N. Sauro, altre ragioni di terzi, scala di accesso.



Vedasi visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale acquisite direttamente dall'Esperto ed allegate doc. 6 e doc. 7.

L'intero edificio sviluppa T-1-2 piani, T-1-2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	65,00 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.800,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 60.800,00
Data della valutazione:	20/04/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

L'Esperto si è recato in luogo a Busto Garolfo (MI), Via Nazario Sauro n. 7, in data 31/03/2022 ad ore 9.45 previ accordi con il Custode Giudiziario, vedasi missiva allegata **doc. 2** e verbale delle operazioni peritali allegato **doc. 3**, ove nessuno è risultato presente a consentire l'accesso e conseguentemente la ricognizione interna è stata rinviata a nuova data.

Indi, il 7/04/2022 ad ore 12.00 l'Esperto unitamente al Custode Giudiziario si è recato nuovamente in loco e qui è risultata presente la moglie dell'esecutato, che ha precisato di abitare unitamente al coniuge e nucleo familiare nell'alloggio di che trattasi ed ha provveduto ad aprire per lo svolgimento delle operazioni peritali. Nel corso del sopralluogo, l'Esperto ha effettuato rilievo delle dimensioni a campione ed ha redatto dettagliato rilievo fotografico qui allegato **doc. 10**.

L'Esperto, in ossequio alla Circolare n. 1 - settembre 2019 emessa dalla Sezione II di codesto Tribunale, precisa che il Custode Giudiziario provvede direttamente al reperimento dei certificati anagrafici presso i Servizi demografici del Comune di Busto Garolfo e, pertanto, non ne duplica l'acquisizione.

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L'Esperto ha rilevato l'elenco formalità e gravami sull'immobile oggetto di stima dalla disamina del certificato notarile emesso ai sensi dell'art. 567, comma 2, c.p.c. dal Dott. Vincenzo Calderini, Notaio in Maddaloni (CE), depositato in atti dal Creditore procedente e qui allegato **doc. 9** a costituire parte integrante e sostanziale del presente elaborato tecnico peritale estimativo.

### 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 09/07/2002 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 32766 rep. di repertorio, iscritta il 29/07/2002 a Milano 2 ai nn. 99426/23407, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 134337,40.

Importo capitale: 67168,70.

Durata ipoteca: 20 anni.

La formalità è riferita solamente a per il diritto di 1/1 di piena proprietà in Busto Garolfo, Fg. 18 C.F. mappali 98 sub. 710 e 98 sub. 103 .

Debitore non datore di ipoteca [REDACTED] nato in [REDACTED] il [REDACTED] C.F. [REDACTED].

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

pignoramento, stipulata il 30/11/2021 a firma di Uff. Giud. Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4971 di repertorio, trascritta il 27/12/2021 a Milano 2 ai nn. 185894/126867, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da atto di pignoramento immobiliare.

La formalità è riferita solamente a per il diritto di 1/1 di piena proprietà in Busto Garolfo, Fg. 18 C.F. mappali 98 sub. 710 e 98 sub. 103

### 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>€ 1.287,32</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	<b>€ 6.335,09</b>
Millesimi condominiali:	<b>72,27</b>

Ulteriori avvertenze:

L'Esperto in data 5/04/2022 ha scritto all'Amministratore condominiale Dott. Achille Colombo di Gallarate che le ha trasmesso in data 11/04/2022 prospetto al fine della precisazione dei dati inerenti alle spese condominiali, qui allegato **doc. 12** unitamente al regolamento condominiale del Condominio Sauro, precisando altresì di aver rassegnato le dimissioni e che il nuovo Amministratore condominiale sarà la Signora Moroni Paola di Cairate.

A tutta la suddetta documentazione si rimanda integralmente e sostanzialmente, evidenziando che l'importo di €1287,32 concerne le spese annue totali ordinarie e straordinarie.

Con riferimento alle dotazioni condominiali si riporta l'art. 5 del regolamento condominiale allegato **doc. 12**: "costituiscono proprietà comune in modo inalienabile ed indivisibile a tutti i Condomini: il suolo, le recinzioni, l'area cortilizia, il cancello carraio con i suoi automatismi. E' inoltre parte comune



il "solo" aspetto estetico del fabbricato, in ogni sua parte compresi tutti i manufatti di qualunque genere che servono all'uso e al godimento comune vedasi, i pozzi, le cisterne, gli acquedotti e le fognature; gli impianti per l'acqua, per il gas, per le fognature per l'energia elettrica, per i telefoni e T.V. sino al piano di diramazione alle singole palazzine/unità.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Dall'esame del Certificato notarile prodotto in atti ed allegato **doc. 9**, l'Esperto ha rilevato che all'Esecutato la proprietà per la quota di 1/1 in regime di separazione dei beni è pervenuta in forza dell'atto di compravendita del 9/07/2002 rep. n. 32765 Dott.ssa Alberta Della Ratta Rinaldi, Notaio in Cusano Milanino (MI), trascritto all'Agenzia delle Entrate di Milano 2 - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare in data 29/07/2002 ai nn. 99425/58106.

L'Esperto ha provveduto a chiedere copia del titolo di provenienza presso lo Studio del Notaio rogante ma non ha avuto riscontro in merito e, conseguentemente, nel corso delle operazioni peritali ha chiesto la copia direttamente all'Esecutato e qui la allega **doc. 8**. Inoltre, la scrivente ha acquisito direttamente presso l'Agenzia delle Entrate di Milano 2 - Territorio - Servizio di Pubblicità Immobiliare la nota di trascrizione del succitato atto di acquisto anch'essa allegata **doc. 8** a costituire parte integrante e sostanziale del presente elaborato tecnico peritale estimativo.

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/07/2002), con atto stipulato il 09/07/2002 a firma di Notaio Della Ratta Rinaldi Alberta ai nn. 32765 di repertorio, trascritto il 29/07/2002 a Milano 2 ai nn. 99425/58106.

Il titolo è riferito solamente a l'attuale proprietario ha acquistato in regime di separazione dei beni.. L'Esperto considera la porzione immobiliare colpita dal presente pignoramento quale Lotto 1 - unico lotto come così identificato nell'atto notarile di provenienza e nell'atto di mutuo fondiario prodotto in atti dal Creditore Procedente.

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di donazione da [REDACTED] e [REDACTED] ( fino al 09/07/2002), con atto stipulato il 14/04/1972 a firma di Notaio Andrea Fugazzola ai nn. 74871 rep. di repertorio, trascritto il 12/05/1972 a Milano 2 ai nn. 36883/28573.

Il titolo è riferito solamente a il diritto di 1/1 di piena proprietà degli immobili di cui alla presente procedura allora individuati con scheda n. 1077/1972 e n. 1090/1972

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

L'Esperto dapprima dall'esame dell'atto di provenienza ha rilevato dichiarazione di Parte Venditrice che: "le opere edilizie relative al fabbricato di cui è parte l'unità immobiliare in oggetto, sono state iniziate in epoca anteriore al 1° settembre 1967 e che successivamente non sono state apportate modifiche tali da richiedere provvedimenti autorizzativi, concessioni edilizie e concessioni in sanatoria", indi ha inoltrato Istanza di accesso agli atti presso l'Area Territorio e Attività Economiche del Comune di Busto Garolfo - Responsabile Geom. Angelo Sormani - al fine di reperire gli estremi delle pratiche edilizie presentate complete delle tavole grafiche progettuali approvate. Successivamente, in data 13/04/2021 dopo aver conferito con l'addetta allo sportello Signora [REDACTED], si è recata a Busto Garolfo ove ha potuto ritirare la relativa P.E. 55/1974 (**doc. 13**).

L'Esperto nel corso del sopralluogo del 7/04/2022 all'interno dell'abitazione oggetto di perizia, ha provveduto al raffronto delle schede planimetriche catastali acquisite presso l'Agenzia delle Entrate di Milano-Territorio-Servizi catastali con lo stato di fatto attuale, rilevandone sostanziale conformità. Ha rilevato, inoltre, che nella planimetria catastale inerente al mappale 98 sub.103 il tecnico redattore



non ha graficamente indicato il balcone esistente e conseguentemente dovrà essere presentata pratica catastale Docfa per l'aggiornamento della suddetta scheda planimetrica catastale all'Agenzia delle Entrate di Milano-Territorio-Servizi catastali.

#### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla Osta N. **55/1974**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sostituzione di balcone in legno interno cortile, presentata il 25/03/1974 con il n. 1602 prot. di protocollo, rilasciata il 02/04/1974

#### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera di Consiglio Comunale n. 37 del 6/11/2018 , l'immobile ricade in zona Tessuto urbano consolidato - residenziale. Visto che trattasi di fabbricato condominiale plurifamiliare si precisa che non si considerano eventuali eccedenze volumetriche del lotto di appartenenza ai fini della stima dell'unità immobiliare.

### 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

#### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

#### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Per quanto attiene alla scheda planimetrica catastale mappale 98 sub. 103 non risulta indicata graficamente la presenza del balcone

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

Costi di regolarizzazione:

- predisposizione ed inoltro di pratica docfa per aggiornamento scheda catastale: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

#### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: presenza di cavi volanti (normativa di riferimento: D.M 37/2008 e s.m.i.)

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica termotecnica - oneri in via presuntiva: €500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN BUSTO GAROLFO VIA NAZARIO SAURO 7

**APPARTAMENTO**



## DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSTO GAROLFO Via Nazario Sauro 7, della superficie commerciale di **65,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto di stima è una porzione in fabbricato di tipologia in corte ubicata a piano secondo sito nel Comune di Busto Garolfo, Via Nazario Sauro n. 7, costituita da due unità immobiliari una composta da soggiorno, cucina e bagno e l'altra da ingresso, ripostiglio e camera aventi accesso dallo stesso pianerottolo, come ben si evince dalle planimetrie catastali acquisite nel corso delle operazioni peritali ed allegate rispettivamente **doc. 5** e **doc. 7**.

L'accesso al cortile ove è ubicata a piano secondo la porzione immobiliare oggetto di perizia si esercita direttamente dalla strada comunale Via Nazario Sauro n. 7 tramite portone in legno carrabile e pedonale. All'interno della corte si affacciano diverse unità immobiliari ed il fabbricato è ubicato in zona semi-centrale nel contesto del tessuto comunale di Busto Garolfo facilmente raggiungibile sotto il profilo viabilistico sia da Milano con l'autostrada A/4 Milano-Torino uscita Arluno e poi proseguendo con la Strada Provinciale 34 direzione Ossona, Casorezzo, Busto Garolfo, sia da Busto Arsizio con la Strada Provinciale 128, Dairago, Busto Garolfo. In detta zona, caratterizzata prevalentemente da costruzioni a destinazione residenziale e/o commerciale, si trovano i principali servizi di utilità quotidiana quali supermercato, negozi di alimentari, bar, ecc.

L'alloggio oggetto di esecuzione ha caratteristiche tipologiche di edilizia popolare e le rifiniture si possono sintetizzare come segue: tutti i pavimenti sono in monocottura di ceramica, nella zona cottura anche parziale rivestimento in piastrelle di ceramica e così pure nel bagno composto da doccia, lavabo, vaso e bidet in vetrochina bianca di tipo standard.

Le porte d'ingresso sono in legno, i serramenti esterni in legno con specchiature a vetro protetti da avvolgibili in legno, le porte interne sono in legno tamburato. Gli impianti elettrico ed idro-termosanitario visivamente si presentano non conformi alla normativa ai sensi della Legge n. 46/1990 e s.m.i. (D.M. n. 37/2008).

Il riscaldamento è erogato a mezzo caldaia a gas metano installata all'esterno sulla muratura che si diffonde nell'ambiente a mezzo elementi radianti in alluminio.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di mt. 2.75/2.80. Identificazione catastale:

- foglio 18 particella 98 sub. 710 (catasto fabbricati), scheda 00535247, categoria A/4, classe 5, consistenza 31 mq, rendita 103,29 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 7, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: dedotte dall'atto notarile di provenienza: ragioni di terzi, la via N. Sauro, altre ragioni di terzi, scala di accesso.  
Vedasi visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale acquisite direttamente dall'Esperto ed allegate doc. 4 e doc. 5.
- foglio 18 particella 98 sub. 103 (catasto fabbricati), partita 1000156, scheda 0343198, categoria A/4, classe 2, consistenza 34 mq, rendita 48,03 Euro, indirizzo catastale: Via Nazario Sauro n. 7, piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 9/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: dedotte dall'atto notarile di provenienza: ragioni al mappale 65, vano scala, cortile, di terzi, la via N. Sauro, altre ragioni di terzi, scala di accesso.  
Vedasi visura storica per immobile e scheda planimetrica catastale acquisite direttamente dall'Esperto ed allegate doc. 6 e doc. 7.

L'intero edificio sviluppa T-1-2 piani, T-1-2 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1920.

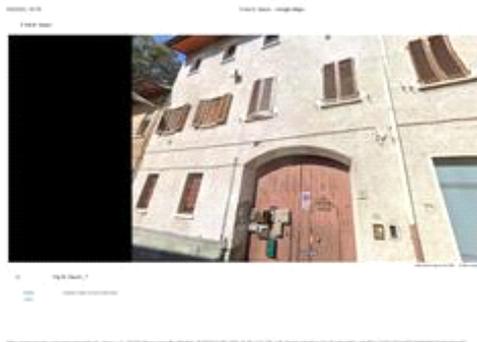






## DESCRIZIONE DELLA ZONA

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 Busto Arsizio, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## SERVIZI

negozi al dettaglio

nella media

supermercato

nella media

spazi verde

nella 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



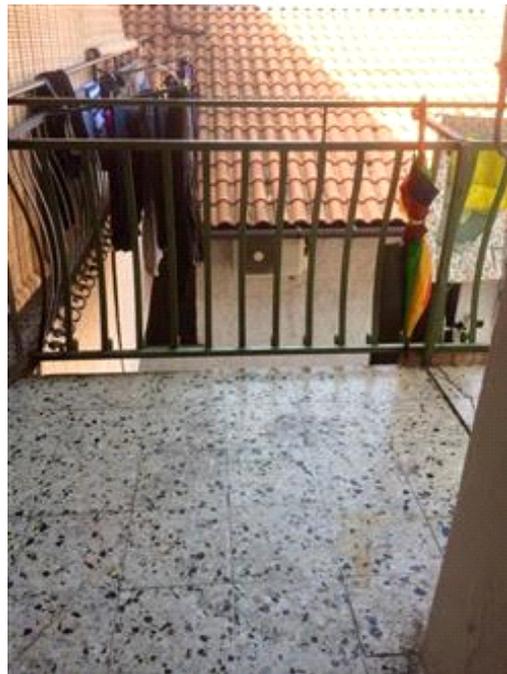
panoramicità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'Esperto a miglior descrizione con riferimento alle rifiniture ha redatto dettagliato rilievo fotografico il 31/03/2022 e 7/04/2022 che viene qui allegato **doc. 10** a costituire parte integrante e sostanziale della presente relazione tecnico peritale estimativa.

Il complesso edilizio si affaccia su corte comune ed il corpo di fabbrica in cui l'alloggio in oggetto risulta inserito ha murature perimetrali e pilastri in mattone pieno a sostegno della piccola e grossa orditura realizzata con travatura e soprastante tegole in laterizio. Le facciate sono in intonaco plastico color grigio all'esterno e bianco e grigio all'interno. L'immobile è allacciato alla rete fognaria comunale.





## CONSISTENZA:

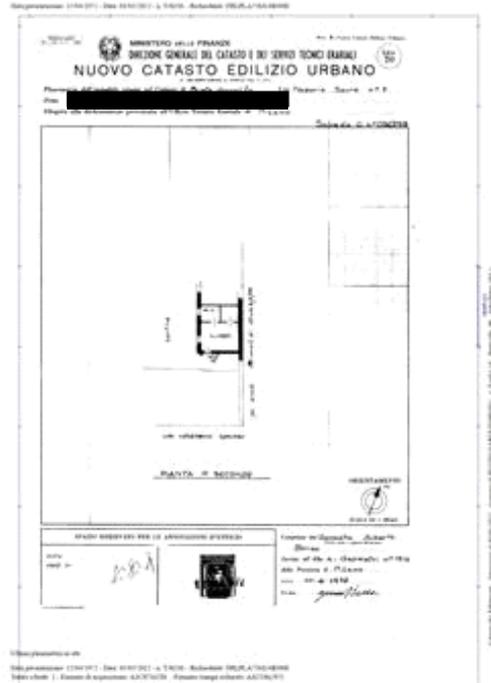
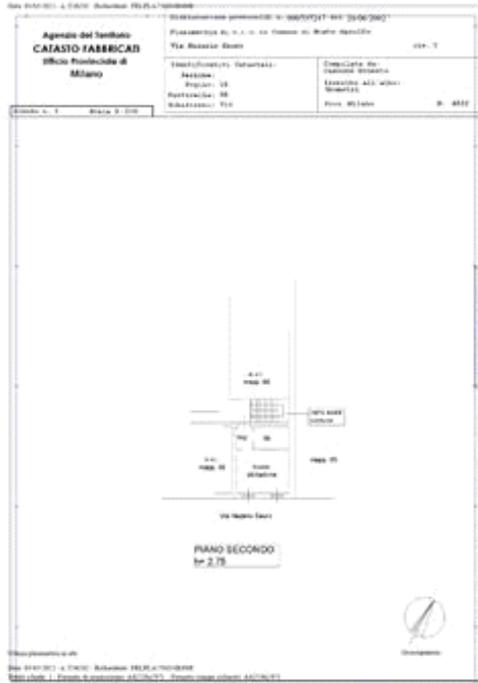
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
reparto notte - mappale 98/710	31,00	x	100 %	=	31,00



soggiorno, cucina e bagno - mappale 98/103	34,00	x	100 %	=	34,00
<b>Totale:</b>	<b>65,00</b>				<b>65,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *altro (vedi paragrafo sviluppo valutazione).*

### SVILUPPO VALUTAZIONE:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale - riferito alla data odierna - dell'unità abitativa oggetto di stima ed il criterio di valutazione sintetico - comparativo prescelto ha tenuto conto dei seguenti elementi:

consistenza e caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare come visionata nel corso dei sopralluoghi svolti di cui al verbale delle operazioni peritali qui allegato **doc. 3**.

Superficie commerciale desunta dalle visure storiche per immobile qui allegate **doc. 4** e **doc. 6** sulla scorta del raffronto con le schede planimetriche catastali allegatae **doc. 5** e **doc.7**.

Ubicazione in zona semicentrale nel contesto del tessuto comunale di Busto Garolfo, ben servita ed urbanizzata e ben disimpegnata sotto il profilo viabilistico.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre sia all'interno che all'esterno come evidenziato dal rilievo fotografico redatto dalla scrivente ed allegato **doc. 10**.

Ricerche di mercato per unità immobiliari abitative aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto a quella oggetto di stima in specie sulla scorta dei parametri dati dalla Banca data OMI dell'Agenzia delle Entrate - Comune di Busto Garolfo (**doc. 11**) e presso operatori immobiliari locali e piattaforme internet.



Sulla scorta delle indagini di mercato condotte la scrivente è pervenuta alla determinazione di un valore a mq. pari ad Euro 1000,00/mq. ottenendo il seguente:

VALORE POTENZIALE DI MERCATO:

Superficie commerciale complessiva mq. 65,00 x €/mq. 1000,00 = €65.000,00.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:	<b>65.000,00</b>
-----------------	------------------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€ 65.000,00</b>
--	--------------------

<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€ 65.000,00</b>
---	--------------------

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

L'Esperto, alla luce delle indagini condotte, ha svolto ricerche di mercato utili alla determinazione del valore potenziale - riferito alla data odierna - dell'unità abitativa oggetto di stima ed il criterio di valutazione sintetico - comparativo prescelto ha tenuto conto dei seguenti elementi:

consistenza e caratteristiche tipologiche dell'unità immobiliare come visionata nel corso dei sopralluoghi svolti di cui al verbale delle operazioni peritali qui allegato **doc. 3**.

Superficie commerciale desunta dalle visure storiche per immobile qui allegate **doc. 4** e **doc. 6** sulla scorta del raffronto con le schede planimetriche catastali allegate **doc. 5** e **doc. 7**.

Ubicazione in zona semicentrale nel contesto del tessuto comunale di Busto Garolfo, ben servita ed urbanizzata e ben disimpegnata sotto il profilo viabilistico.

Stato di conservazione e manutenzione mediocre sia all'interno che all'esterno come evidenziato dal rilievo fotografico redatto dalla scrivente ed allegato **doc. 10**.

Ricerche di mercato per unità immobiliari abitative aventi analoghe caratteristiche intrinseche ed estrinseche rispetto a quella oggetto di stima in specie sulla scorta dei parametri dati dalla Banca data OMI dell'Agenzia delle Entrate - Comune di Busto Garolfo, vedasi **doc. 11** e presso operatori immobiliari locali e piattaforme internet. Sulla scorta delle indagini di mercato condotte la scrivente è pervenuta alla determinazione di un valore commerciale a mq. pari ad Euro 1000,00/mq.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Agenzia delle Entrate di Milano-Territorio-Servizi catastali - Comune di Busto Garolfo, ufficio del registro di Desio, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Busto Garolfo, agenzie: Operatori immobiliari locali, osservatori del mercato immobiliare Banca data OMI - Osservatorio Mercato Immobiliari dell'Agenzia Delle Entrate, ed inoltre: Piattaforma internet

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	65,00	0,00	65.000,00	65.000,00
				<b>65.000,00 €</b>	<b>65.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.000,00**

**VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):**

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 3.200,00**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 60.800,00**

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: **€ 60.800,00**

data 20/04/2022

il tecnico incaricato  
 DOTT.SSA GEOM. ROSSANA CAGGIANO

