



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 117/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CASSA EDILE DI MUTUALITÀ ED ASSISTENZA DI MILANO, LODI, MONZA E BRIANZA

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:

G.I.V.G. S.R.L. - Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 13/12/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Simone Borghi**

CF: BRGSMN74L20I441A

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

telefono: 0296732438

email: studioinggeom@gmail.com

PEC: simone.borghi@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
117/2023

## LOTTO 1

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

**A** **negozio** a BUSCATE Via Madonna del Carmine 22, della superficie commerciale di **233,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Negozio con accesso da Via Madonna del Carmine con locali accessori quali cucina, magazzino ed ufficio direttamente comunicanti, locali spogliatoio e bagno in corpo staccato con sovrastante locale rustico, area di corte pertinenziale e locale cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1-s1, ha un'altezza interna di 360 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 127 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 158 mq, rendita 2.782,57 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna del Carmine n.22, piano: T-1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 301653.1/1999)

Coerenze: Da Nord in senso orario: Altre unità immobiliari particelle 127,105 e 106, Via Madonna del Carmine, Via Carlo Collodi, Altre unità immobiliari particelle 130,462 e 127  
Completa l'identificazione dell'unità immobiliare la Particella 133 Subalterno 701

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

**B** **appartamento** a BUSCATE Via Madonna del Carmine 22, della superficie commerciale di **165,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento composto da ingresso in un locale con antistante terrazzo, disimpegno che separa altri cinque locali ed un bagno, Completano la consistenza dell'unità immobiliare due piccoli balconi, uno pospidente verso strada e uno verso cortile interno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 360 cm. Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 703 (catasto fabbricati), sezione urbana 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna del Carmine n.22, piano: 1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 301653.1/1999)

Coerenze: Da nord in senso orario: Altre unità immobiliari particelle 127,105 e 106, Via Madonna del Carmine, vuoto su copertura cortile a.u.i., Altre unità immobiliari 462 e 127  
Completa l'identificazione dell'unità immobiliare la Particella 133 Subalterno 702

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	398,89 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:	€. 102.337,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.220,15
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 97.220,15
Data della valutazione:	13/12/2023

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Per visionare all'immobile è stato necessario eseguire un accesso forzoso tramite fabbro in quanto nessun responsabile o delegato della società si è presentato ai sopralluoghi. L'appartamento risulta libero sia di persone che cose, mentre il negozio risulta essere occupato da parecchi oggetti quali arredi, bevande accessori casa. In tale locale erano presenti delle webcam funzionanti e il custode giudiziario ha richiesto l'intervento dei Carabinieri per far verbalizzare lo stato dei luoghi. La ricerca sulla presenza di eventuali contratto di affitto presso gli uffici dell'Agenzia delle entrate di competenza ha dato esito negativo.

## 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 **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2022 a firma di tribunale di Milano , iscritta il 21/12/2022 a milano 2 ai nn. 181289/36122, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza del tribunale.

Importo ipoteca: 99498,44

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 26/01/2022 a firma di tribunale di Milano , iscritta il 21/12/2022 a milano 2 ai nn. 181290/36123, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da sentenza del tribunale.

Importo ipoteca: 132886,84

*4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 20/04/2023 a firma di tribunale di busto arsizio , trascritta il 17/07/2023 a milano 2 ai nn. 100009/70336, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , 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:	<b>€. 0,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 0,00</b>

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 18/12/2018), con atto stipulato il 18/12/2018 a firma di ZINNI GERMANO ai nn. 103606 di repertorio, trascritto il 28/12/2018 a milano 2 ai nn. 167204/109939

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* ( fino al 13/12/2016), con atto stipulato il 15/05/2076 a firma di renato tabucchi ai nn. 66097/1378 di repertorio, trascritto il 07/06/1976 a milano 2 ai nn. 23995/19965

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di fusione società (dal 13/12/2016 fino al 08/12/2023), con atto stipulato il 13/12/2016 a firma di GAVOSTO FRANCO ai nn. 72513 di repertorio, trascritto il 21/12/2016 a milano 2 ai nn. 145683/92447

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Art.26 legge 47/1985 N. **91/1991**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione opere interne, presentata il 03/06/1991 con il n. 2916 di protocollo, rilasciata il 19/06/1991.

Il titolo è riferito solamente a Negozio foglio 10 p.lla 133 sub.701.

Trattasi di pratica priva di elaborati grafici nella quale veniva denunciata la demolizione di un muro nel locale negozio

Nulla osta opere edili N. **54/1968**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di sistemazione negozio per vendita generi alimentari, presentata il 15/06/1968 con il n. 1817 di protocollo, rilasciata il 08/06/1968.

Il titolo è riferito solamente a Negozio foglio 10 p.lla 133 sub.701

## **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

Nessuna informazione aggiuntiva.

## **8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**

### **8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

#### **CRITICITÀ: ALTA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: L'immobile oggetto della presente perizia è stato edificato in data antecedente al 01.09.1967 come indicato nel capitolo della conformità urbanistica dell'atto di provenienze. Per tale immobile è stato richiesto accesso atti al comune, e a seguito di due risposte negative, una ulteriore ricerca eseguita dal tecnico comunale ha portato al reperimento delle due pratiche edilizie sopra riportate. Con la pratica edilizia n.54/1968 si denunciava la demolizione di un tavolato nel locale negozio, come visibile nell'allegato grafico al progetto, mentre con la pratica 2916/1991 si denunciava una ulteriore demolizione interna, ma dalla documentazione reperita sono assenti elaborati grafici. L'attuale normativa prevede che Lo stato legittimo dell'immobile, come definito dall'art. 9 bis del dpr 380/2001 è quello stabilito dal titolo abilitativo che ne ha previsto o legittimato la costruzione e da quello che ha disciplinato l'ultimo intervento edilizio sull'intero immobile. In assenza di tali documentazioni, per gli immobili di vecchia edificazione, lo stato legittimo degli immobili costruiti ante obbligo si attesta per mezzo di: informazioni catastali di primo impianto o da altri documenti probanti, quali: riprese fotografiche, estratti cartografici, documenti d'archivio, atto, pubblico o privato, di cui sia dimostrata la provenienza. Sono stati ricercati gli atti catastali di primo impianto e per il negozio e l'abitazione la prima scheda reperita risale al 28.04.1969. Parte della proprietà e' posta nel mappale adiacente 127, reperito presumibilmente in un secondo momento. Non è stata trovata la scheda catastale di primo impianto della porzione adiacente, ma solo quella della rimanente parte del mappale 127, nella quale comunque è visibile la porzione di edificio in linea tratteggiata. IN assenza di altri dati certi si basa la presente conformità urbanistica solo su tali elementi, e si espongono le seguenti osservazioni e deduzioni che possono essere oggetto di modifiche nel caso di ulteriore documentazione non recuperate nelle ricerche eseguite da parte dei tecnici comunali, o da altri documenti probanti non emersi. La proprietà presenta un cortile interamente coperto da una tettoia con struttura metallica e copertura in lastre prefabbricate. Nella scheda di impianto tale copertura non compare ( o almeno il cortile non è dichiarato coperto). Inoltre sono state analizzate le viste aeree dal geoportale della regione Lombardia. Le viste più vecchie, risalenti al 1954 non sono interpretabili, in quanto poco chiare, in quelle del 1975, sotto allegate è visibile che il cortile non era interamente coperto. Quindi di sicuro parte della copertura è stata realizzata successivamente al 1975 senza richiedere autorizzazione, ma anche sulle planimetrie del 1969 non è certa la presenza della rimanente copertura, quindi tale struttura è da rimuovere. Sempre nella planimetria del 1969 il fabbricato rustico all'angolo tra via Madonna del Carmine e Via Collodi è rappresentato con un solo piano fuori terra, mentre nello stato dei luoghi è presente un ulteriore piano. Non avendo documentazione che attestino la sua presenza in data antecedente al 1942, anche tale porzione è da dichiarare da demolire. Dalla unione tra la planimetria catastale di impianto del negozio (anno 1969) e della proprietà adiacente (anno 1976), e dal confronto con quella dell'attuale stato dei luoghi è emerso che il locale magazzino non era

presente in quanto rappresentato sul posto un vano scala, quindi tale locale è stato realizzato senza permesso e trattandosi di ampliamento in centro storico lo stesso non può essere sanato ma demolito. In generale l'attuale stato dei luoghi del negozio con accessori presenta altre difformità con la formazione di servizi igienici nel fabbricato accessorio e modifiche interne che necessitano di una pratica in sanatoria. Per l'appartamento, facendo sempre riferimento alla planimetria di impianto (anno 1969) e alla planimetria della proprietà adiacente (anno 1976), sono presenti delle modifiche interne con fusione delle due unità immobiliari, demolizione della scala esterna, mantenendo il pianerotto di arrivi trasformato in balcone. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione delle porzioni non sanabili e presentazione pratica in sanatoria. Per la scia in sanatoria si ipotizza un importo di sanzione pari a € 1000,00 per unità immobiliare. Si segnala che la pratica verrà mandata all'agenzia delle entrate che calcolerà l'aumento di valore dovuto alle opere in difformità eseguite e tale sanzione può essere soggetta ad aumenti fino a 5032 euro.

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

Costi di regolarizzazione:

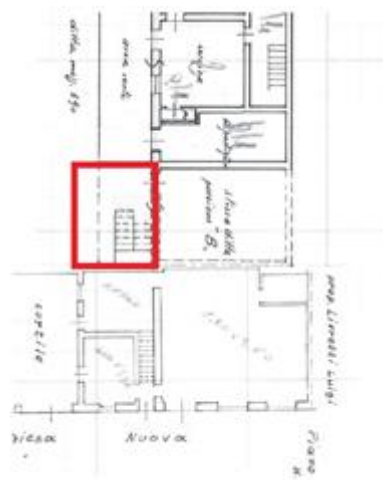
- scia in sanatoria spese tecniche: €2.000,00
- sanzione amministrativa: €2.000,00
- demolizione tettoia in ferro e copertura, compreso smaltimento.: €10.000,00
- demolizione piano primo rustico : €8.000,00
- demolizione magazzino: €7.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a entrambi gli immobili



*vista aerea 1975 - in rosso la copertura del cortile mancante*



*unione planimetrie di impianto - in rosso la sagoma del magazzino realizzato successivamente*

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ**

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN BUSCATE VIA MADONNA DEL CARMINE 22

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a BUSCATE Via Madonna del Carmine 22, della superficie commerciale di **233,40** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Negozio con accesso da Via Madonna del Carmine con locali accessori quali cucina, magazzino ed ufficio direttamente comunicanti, locali spogliatoio e bagno in corpo staccato con sovrastante locale rustico, area di corte pertinenziale e locale cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-1-s1, ha un'altezza interna di 360 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 127 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 158 mq, rendita 2.782,57 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna del Carmine n.22, piano: T-1-S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 301653.1/1999)

Coerenze: Da Nord in senso orario: Altre unità immobiliari particelle 127,105 e 106, Via Madonna del Carmine, Via Carlo Collodi, Altre unità immobiliari particelle 130,462 e 127

Completa l'identificazione dell'unità immobiliare la Particella 133 Subalterno 701

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



Vista esterna da via Madonna del Carmine



Vista esterna da via Madonna del Carmine



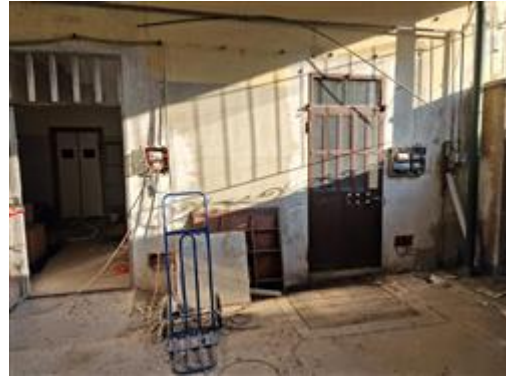
Vista esterna da via Collodi



Cortile coperto interno



Vista esterna negozio



Accesso a ufficio e cucina

DESCRIZIONE DELLA ZONA

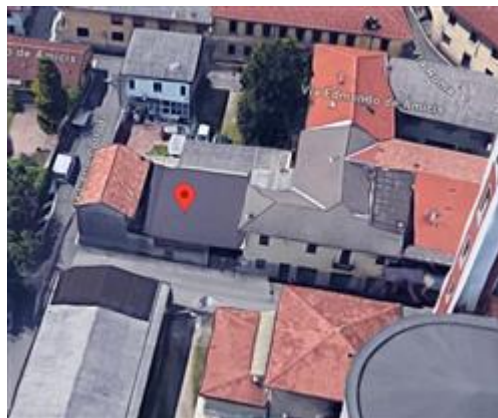
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento nel territorio comunale



inquadramento nel quartiere



vista 3d

SERVIZI

municipio  
negozi al dettaglio





scuola elementare

al di sotto della media

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km

buono

autobus distante 1 km

al di sopra della media

autostrada distante 10 km

al di sopra della media

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

nella media

esposizione:

nella media

luminosità:

al di sotto della media

panoramicità:

al di sotto della media

impianti tecnici:

al di sotto della media

stato di manutenzione generale:

mediocre

servizi:

al di sotto della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

La proprietà oggetto della presente perizia è posto nel centro del paese a pochi passi dal municipio e di fronte alla parrocchia principale.

L'immobile di vecchia edificazione è composto da un negozio accesso principale direttamente dalla via Madonna del Carmine. Sempre su via Madonna del Camine sono presenti due vetrine prospicienti il locale principale negozio. Da tale locale è possibile accedere direttamente ad alcuni accessori dello stesso, quale un locale ad uso cucina dismesso ed un locale magazzino. Attraverso un corridoio laterale al negozio, che funge da ingresso principale per l'appartamento al piano superiore, si accede ad un locale uso ufficio. Completa la consistenza del negozio una cantina al piano interrato, accessibile dalla cucina, un cortile coperto, con accesso carraio e pedonale dalla via Madonna del Carmine ed un fabbricato posto a margine della proprietà che si sviluppa su due piani fuori terra. All'interno di questo fabbricato al piano terreno sono presenti locali ad uso spogliatoio e servizi igienici, oltre ad un altro locale magazzino. Tramite una botola presente nel locale magazzino si può accedere al piano superiore dell'edificio composto da un rustico chiuso su tre lati, presumibilmente un ex fienile..

Nel Negozio sono presenti dei puntelli, probabilmente per evitare ulteriori flessioni della soletta in legno tra il piano terreno e primo

L'immobile si presenta in parziale stato di abbandono, soprattutto per i locali accessori vuoti e non utilizzati da parecchio tempo. Il locale principale negozio è occupato da parecchi materiali con la presenza di webcam ed un deumidificatore in uso.

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* ante scorrevoli realizzati in metallo

scarso

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in assente, il rivestimento è realizzato in intonaco

mediocre

Degli Impianti:

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

conformità: da verificare

*idrico:* sottotraccia conformità: da verificare



Negozio



Vista esterno rustico su due piani



Magazzino rustico



Spogliatoio



Locale sovrastante rustico



Ufficio

CLASSE ENERGETICA:



[357.46 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1503800006018 registrata in data 22/11/2018

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
-------------	-------------	--------	-------------

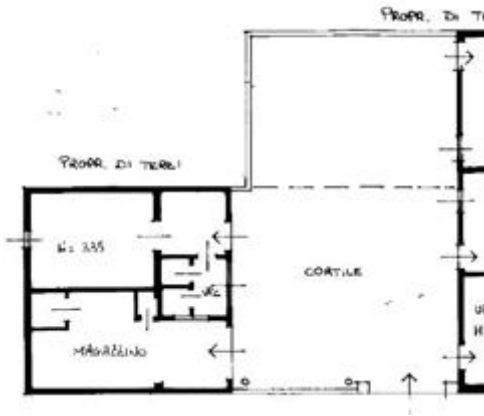
negozio ed accessori comunicanti (esclusa la superficie del magazzino da demolire)	176,00	x	100 %	=	176,00
area cortilizia	135,87	x	10 %	=	13,59
fabbricato accessorio piano terreno	69,84	x	50 %	=	34,92
fabbricato accessorio piano primo (da non considerare perche' da demolire)	69,84	x	0 %	=	0,00
cantina	59,30	x	15 %	=	8,90
<b>Totale:</b>	<b>510,85</b>				<b>233,40</b>



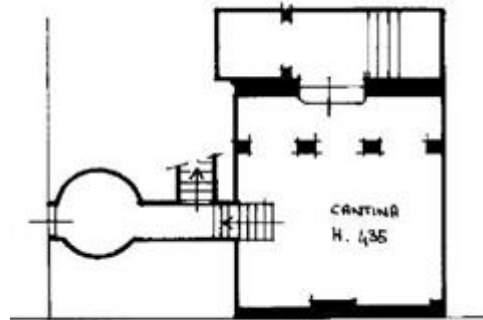
Stralcio planimetria catastale - Piano terreno completo



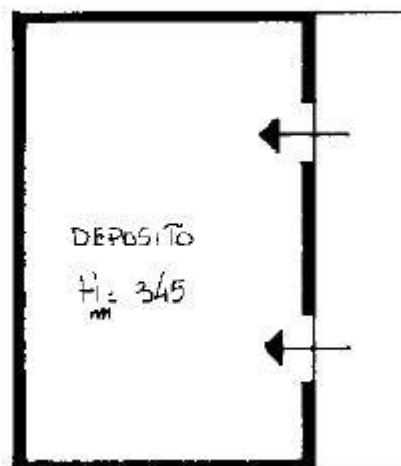
Stralcio planimetria catastale - dettaglio negozio



Stralcio planimetria catastale - dettaglio spogliatoio e cortile



Stralcio planimetria catastale - cantina



Stralcio planimetria catastale - locale piano primo

## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### 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.

Il mercato immobiliare del comune di Buscate presenta poche offerte inerenti attività commerciali in vendita al quale poter fare un paragone, sia per la tipologia dimensionale dell'immobile, sia per lo stato di manutenzione dello stesso.

La proposta immobiliare del presente comparto edilizio comprende oltre al negozio sia l'appartamento al piano superiore, oggetto di stima dell'altro corpo, sia una serie di locali accessori, e riguarda un fabbricato che necessita di interventi di ristrutturazione importanti sia a livello edile che

impiantistico, e per tale motivo lo stesso viene stimato con le medesime considerazioni ed importi del corpo B, con un valore leggermente maggiore dovuto a condizioni di manutenzione in parte migliori.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 233,40 x 350,00 = **81.690,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 81.690,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 81.690,00**

BENI IN BUSCATE VIA MADONNA DEL CARMINE 22

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

**appartamento** a BUSCATE Via Madonna del Carmine 22, della superficie commerciale di **165,49** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Appartamento composto da ingresso in un locale con antistante terrazzo, disimpegno che separa altri cinque locali ed un bagno, Completano la consistenza dell'unità immobiliare due piccoli balconi, uno pospidente verso strada e uno verso cortile interno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, ha un'altezza interna di 360 cm. Identificazione catastale:

- foglio 127 particella 703 (catasto fabbricati), sezione urbana 10, categoria A/3, classe 2, consistenza 7,5 vani, rendita 379,60 Euro, indirizzo catastale: Via Madonna del Carmine n.22, piano: 1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da VARIAZIONE del 22/11/1999 in atti dal 22/11/1999 AMPLIAMENTO DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI FRAZIONAMENTO E FUSIONE (n. 301653.1/1999)

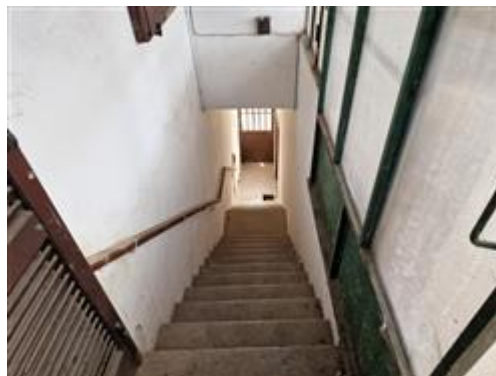
Coerenze: Da nord in senso orario: Altre unità immobiliari particelle 127,105 e 106, Via Madonna del Carmine, vuoto su copertura cortile a.u.i., Altre unità immobiliari 462 e 127

Completa l'identificazione dell'unità immobiliare la Particella 133 Subalterno 702

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato.



vista esterna da via madonna del carmine



scala di accesso



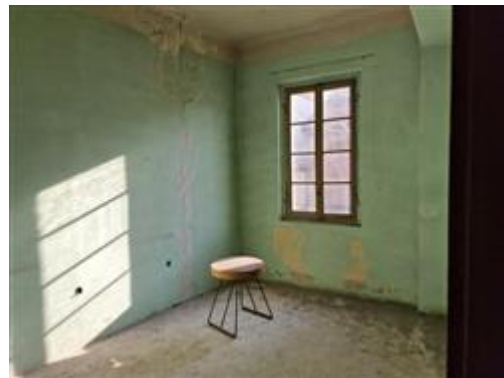
*terrazzo*



*ingresso*



*locale*



*locale*

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

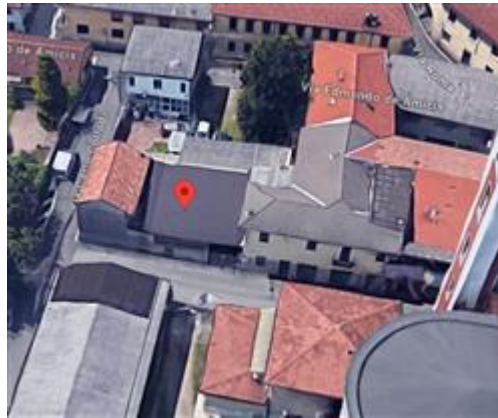
I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



*Inquadramento nel territorio comunale*



*inquadramento nel quartiere*



vista 3d

SERVIZI

municipio  
negozi al dettaglio  
scuola elementare



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 km  
autobus distante 1 km  
autostrada distante 10 km



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento in oggetto è posto al piano primo sopra il locale negozio del corpo A. L'accesso all'immobile avviene da una ingresso prospiciente direttamente via Madonne del carmine che porta ad un piccolo corridoio utilizzato come passaggio anche dall'unità del corpo A, corridoio che termina con una scala per accedere al piano primo. La scal termina in un terrazzo ove è presente l'ingresso dell'appartamento in un locale che conduce al disimpegno che separa gli altri ambienti, composti da quattro locali ed un bagno. Da un locale si accede ad una ulteriore stanza. Completano la consistenza dell'appartamento due piccoli balconi, uno prospiciente verso la Via Madonna del Carmine e l'altro verso il Cortile interno.

L'appartamento si trova in stato di abbandono privo in parte di finiture interne quali le pavimentazioni, privo di impianto elettrico ed idrico. Gli intonaco delle pareti interni sono tutti ammalorati e i serramenti sono in legno vetro singolo con persiane ad ante in legno pericolanti. L'appartamento sembra fermo allo stato origiario di quasi 60 anni fa. I solaio sono in legno e necessitano di opere di rinforzo o rifacimento dovuta all'età dello stesso e ai cedimenti strutturali del materiali lignei.

Delle Componenti Edilizie:

*pareti esterne:* costruite in muratura di mattoni  
 pietrame con coibentazione in assente , il  
 rivestimento è realizzato in intonaco ammalorato

scarso ★★☆☆☆☆☆☆★★★

*pavimentazione interna:* realizzata in assente

scarso ★★☆☆☆☆☆☆★★★  
 pessimo ★★☆☆☆☆☆☆★★★

*infissi esterni:* ante a battente e fissi realizzati in  
 legno con vetro singolo

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆★★★

*protezioni infissi esterni:* persiane realizzate in  
 legno

Degli Impianti:

*idrico:* sottotraccia con alimentazione in  
 acquedotto comunale conformità: assente

pessimo ★★☆☆☆☆☆☆★★★

*gas:* assente

*termico:* assente

★★☆☆☆☆☆☆☆☆  
 ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

Delle Strutture:

*solai:* legno

molto scarso ★★☆☆☆☆☆☆★★★



*bagno*



*locale*



*illuminazione bagno*



*locale*





locale



finestra su scala

CLASSE ENERGETICA:



[225.59 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1503800005918 registrata in data 22/11/2018

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	160,39	x	100 %	=	160,39
terrazzo e balconi	20,40	x	25 %	=	5,10
<b>Totale:</b>	<b>180,79</b>				<b>165,49</b>



Stralcio planimetria catastale appartamento

**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: terratetto da ristrutturare  
Indirizzo: Via De amicis 7 zona centro  
Superfici principali e secondarie: 125  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 69.000,00 pari a 552,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: terratetto da ristrutturare  
Indirizzo: Via Iv NOVembre  
Superfici principali e secondarie: 172  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 115.000,00 pari a 668,60 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: idealista.it  
Descrizione: casa indipendente da ristrutturare  
Indirizzo: Via xx settembre  
Superfici principali e secondarie: 180  
Superfici accessorie:  
Prezzo: 69.000,00 pari a 383,33 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. Le condizioni dell'immobile, da ristrutturare integralmente ha ridotto il valore di stima

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 165,49 x 300,00 = **49.647,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 49.647,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 49.647,00**

**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 buscate, 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	negozio	233,40	0,00	81.690,00	81.690,00
B	appartamento	165,49	0,00	49.647,00	49.647,00
				<b>131.337,00 €</b>	<b>131.337,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

Il compendio immobiliare e' composto da un negozio al piano terreno con sovrastante appartamento. La consistenza del negozio comprende un area cortilizia, un rustico e altri locali accessori al piano terreno.ed una cantina. Le unità condividono un accesso comune, che con minime opere edili puo' essere reso ad uso solo dell'abitazione, lasciando altri accessi al negozio. Tale divisione separerebbe un locale ufficio dal negozio, risultando tale locale accessibile solo dall'esterno. Gli immobili necessitano di interventi di ristrutturazione e la proprietà risulterebbe piu' appetibile sul mercato immobiliare se venduta per intero in quanto autonoma e aperta a maggiori scenari di investimento immobiliare. La vendita in corpi separati svaluterebbe entrambi gli immobili e per tale motivo in fase di perizia viene stimato un lotto unico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 29.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 102.337,00**

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

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 5.116,85**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 97.220,15**

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 **€. 0,00**

eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

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: €. 97.220,15

data 13/12/2023

il tecnico incaricato  
Simone Borghi