



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

41/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/07/2024

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Lorenzo Beia

CF:BEILNZ67S25L682L

con studio in VERGIATE (VA) VIA DI SARA 19

telefono: 0331964487

email: studiobeia@gmail.com

PEC: lorenzo.beia@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
41/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **negozio** a VERGIATE VIA CAVALLOTTI 22, della superficie commerciale di **51,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità a destinazione commerciale ubicata al Piano Terreno della palazzina denominata "A" facente parte di un complesso edilizio composto da n. 2 condomini. denominato "CONDOMINIO InVERGIATE"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6958 sub. 589 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, classe 11, consistenza 51 mq, rendita 1.045,67 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVALLOTTI 22, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord ed in senso orario: mappale 6958 subalterni 588, sub. 502 ente comune, sub. 504, ente comune del sub. 590, e nuovamente sub. 502 ente comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

B **appartamento** a VERGIATE VIA CAVALLOTTI 22, della superficie commerciale di **77,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'unità oggetto di valutazione è ubicata al piano secondo in un complesso condominiale edificato nell'anno 2004 e reso abitabile nell'anno 2008 e consiste in un appartamento con accesso da atrio comune con ascensore, inserito nella palazzina A. nel complesso edilizio denominato "CONDOMINIO In VERGIATE"

L'unità oggetto di valutazione consiste in un appartamento posto al piano secondo la cui consistenza comprende : ingresso zona giorno , disimpegno , servizio igienico , ripostiglio, due camere da letto, terrazzo prospettante i fronti est e sud come dettagliatamente descritto di seguito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6958 sub. 608 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVALLOTTI 22, piano: PIANO SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario mappale 6958 subalterni: unità al sub. 607, unità al sub. 505, prospetto su ente comune sub. 502 e nuovamente unità al sub. 607

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

C **box singolo** a VERGIATE VIA CAVALLOTTI 22, della superficie commerciale di **12,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa singola posta nel piano seminterrato nella palazzina A di un complesso edilizio di n. 2 palazzine denominato "CONDOMINIO InVERGIATE"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano S/1, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6958 sub. 529 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVALLOTTI 22, piano: Piano S/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 6958 subalterni: 531, 530, ente comune sub. 501 e subalterno 528

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	141,50 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.336,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 209.319,68
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 209.319,68
Data della valutazione:	11/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Il sopralluogo è avvenuto a seguito di consegna spontanea delle chiavi da parte dell' esecutata in data 17-05-2024

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

L' ipoteca a Favore della [REDACTED] contro [REDACTED] e' estesa a quanto sotto riportato nella sezione D della nota di Iscrizione dell' Ipoteca, che si riporta qui di seguito :

"CON ESPRESSA DICHIARAZIONE CHE LA PRESENTE IPOTECA SI ESTENDE A TUTTE LE PERTINENZE,

ATTINENZE, DIRITTI, DIPENDENZE ED ACCESSORI DEGLI IMMOB ILI DESCRITTI NEL QUADRO B. SONO

COMPRESSE NELL' IPOTECA LE PERTINENZE E LE RAGIONI DI COMPROPRIETA' CHE ALLE

SUDETTEUNITA' IMMOBILIARI COM PETONO SULL'AREA E SU TUTTE LE PARTI DEI FABBRICATI CHE PER LEGGE, USO E DESTINAZIONE SONO DA RITENERSI COMUNI."

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 19/07/2011 a firma di NOTAIO MARIO LAINATI ai nn. 106452 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO DI MUTUO.

Importo ipoteca: euro 400.000,00 .

DATI RIPORTATI COME DA CERTIFICATO NOTARILE PRESENTE NEL FASCICOLO DI CAUSA

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 26/03/2022 a firma di TRIBUNALE DI BRESCIA ai nn. 1924 di repertorio, iscritta il 11/10/2023 a Milano ai nn. 135708/23056, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO DEL 26-03-2022 REP. 1924 TRIBUNALE DI BRESCIA - IPOTECA GIUDIZIALE DERIVANTE DA DECRETO INGIUNTIVO .

Importo ipoteca: EURO 70.000,00.

Importo capitale: 47934,64.

I dati l'ipoteca giudiziale risultano indicati nel certificato Notarile presente nel fascicolo di causa

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 08/03/2024 a MILANO 2 ai nn. 29662/21294, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

4.2.4. *Altre limitazioni d'uso: Nessuna.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Lo scrivente qui di seguito indica le spese condominiali suddivise per i rispettivi corpi a seguito di richiesta avanzata all' amministratore condominiale

Gli immobili oggetto di valutazione sono tutti ubicati nella palazzina A , si allega alla presente elenco completo delle spese condominiali (prospetto di riparto del preventivo) , le unità interessate sono così indicate:

002 - mappale 6958 sub. 589 (unità commerciale al piano terra) CORPO A spese come da prospetto € 745,50 per l'anno 2024

021 -mappale 6958 sub. 608 (appartamento al piano secondo) CORPO B spese come da prospetto € 1221,08 per l'anno 2024

053 - mappale 6958 sub. 529 (autorimessa al piano seminterrato) CORPO C spese come da prospetto € 136,84

Si allega inoltre alla presente comunicazione dell' amministratore della quale viene specificato che non vi sono spese straordinarie già deliberate e non scadute ne spese condominiali scadute e non pagate nel biennio anteriore alla data della stima

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di SUCCESSIONE A SEGUITO DI TESTAMENTO DI ██████████ (dal 02/03/2017), registrato il 23/02/2018 a GALLARATE ai nn. 132 VOL. 9990/18, trascritto il 02/03/2018 a MILANO 2 ai nn. 27721/18621. Accettazione tacita di eredità trascritta a MILANO 2 il 06/03/2024 ai nn. 28208/20181

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 27/05/1974 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 27/05/1974 a firma di NOTAIO BRIGHINA GIUSEPPE ai nn. 34094 di repertorio, registrato il 06/06/1974 a GALLARATE ai nn. 3434, trascritto il 24/06/1974 a MILANO 2 ai nn. 30328/26254

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 26/06/1985 fino al 25/05/2006), con atto stipulato il 26/06/1985 a firma di NOTAIO RENATO TABUCCHI ai nn. 92345 di repertorio, trascritto il 22/07/1985 a MILANO 2 ai nn. 40105/30471

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di ATTO DI COMPRAVENDITA (dal 25/05/2006 fino al 29/04/2011), con atto stipulato il 25/05/2006 a firma di NOTAIO MARIO LAINATI ai nn. 96213/36705 di repertorio, registrato il 08/06/2006 a GALLARATE ai nn. 2577 Serie 1T, trascritto il 10/06/2006 a MILANO 2 ai nn. 89875/46505.

La Società GE.CO.IM SRL con il presente Atto acquistava la piena proprietà dell'appezzamento di terreno edificabile con ivi insistenti fabbricati da demolire sui quali edificava il compendio immobiliare comprendente gli immobili oggetto di procedura. I mappali derivanti sono i seguenti: catasto terreni mappale 3167 e mappale 3162 , catasto fabbricati 3167

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 29/04/2011 fino al 02/03/2017), con atto stipulato il 29/04/2011 a firma di NOTAIO NICOLETTA FERRARIO ai nn. 164.625/18.016 di repertorio, registrato il 05/05/2011 a GALLARATE ai nn. 3026 serie 1T, trascritto il 06/05/2011 a MILANO 2 ai nn. 51669/29738

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Denuncia di inizio attivita' sostitutiva al permesso di costruire N. **234/2004** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione edificio , presentata il 29/12/2004 con il n. 0021044 di protocollo

DENUNCIA DI INIZIO ATTIVITA' N. **187**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di VARIANTE IN CORSO D'OPERA E DI COMPLETAMENTO ALLA DIA 234/2004, presentata il 20/11/2007 con il n. 0013527 di protocollo

AGIBILITA' N. **56/08** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 30/10/2008 con il n. 0012474 di protocollo.

L'agibilità è riferita all' intero complesso condominiale comprendente due palazzine e pertanto indica ulteriori provvedimenti edilizi che non interessano specificatamente i beni oggetto di valutazione ovvero: DIA 53/2008- DIA 75/2008 e DIA 115/2008

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera delibera di approvazione n° 22 del 20.06.2014, l'immobile ricade in zona A.U.R.3: Ambiti urbani - Destinazione mista residenziale e terziario direzionale-commerciale. Norme tecniche di attuazione ed indici: riferimento art 38 : -if = 1,5 mc/mq - Rc = 50%, - Vt = 30% - Hm = 12,00 m Hp = 4 piani fuori terra Dc = ½ H con minimo di 5,00 metri, salva convenzione con il confinante, o pari all'esistente (se inferiore) in caso di riqualificazione di fabbricati esistenti. Trattasi di immobili ubicati in complesso condominiale e pertanto non è possibile autonomamente utilizzate l' indice fondiario a disposizione e comunque nel rispetto dell' atto di asservimento volumetrico a Favore del Comune di Vergiate stipulato dal Notaio Lainati in data 17-11-2008 repertorio 101831/40941 ,come indicato nel titolo di proprieta' allegato alla presente perizia

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: difformità rilevata nel CORPO -A . UNITA' COMMERCIALE POSTA AL PIANO TERRA consistente nella realizzazione di parete interna non autorizzata (normativa di riferimento: articolo 6-bis, comma 5 del Decreto del Presidente della Repubblica 06/06/2001, n. 380))

Le difformità sono regolarizzabili mediante: presentazione CILA asseverata. riferimento DPR 380/2001 articolo 6 bis

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

Costi di regolarizzazione:

- spese tecniche : €1.000,00
- sanzione amministrativa : €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: trenta giorni

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A - MAPPALE 6958 subalterno 589

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: RELATIVAMENTE AL LOTTO B LA SCHEDA CATASTALE INDICA ERRONEAMENTE RIPOSTIGLIO INVECE DI W.C. COME AUTORIZZATO CON DIA 187/2007

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

Costi di regolarizzazione:

- VARIAZIONE CATASTALE : €400,00
- diritti catastali dovuti in base alla tariffa vigente : €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: TRENTA GIORNI

Questa situazione è riferita solamente a CORPO B MAPPALE 6958 SUB. 608

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancata rappresentazione di parete divisoria interna attinente l'unità commerciale

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

Costi di regolarizzazione:

- denuncia di variazione catastale : €500,00
- diritti catastali dovuti in base alla tariffa vigente : €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: trenta giorni

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A - mappale 6958 subalterno 589

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN VERGIATE VIA CAVALLOTTI 22

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a VERGIATE VIA CAVALLOTTI 22, della superficie commerciale di **51,13** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità a destinazione commerciale ubicata al Piano Terreno della palazzina denominata "A" facente parte di un complesso edilizio composto da n. 2 condomini. denominato "CONDOMINIO InVERGIATE"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO TERRA, ha un'altezza interna di 3 METRI. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6958 sub. 589 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, classe 11, consistenza 51 mq, rendita 1.045,67 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVALLOTTI 22, piano: PIANO TERRA, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- Coerenze: Da Nord ed in senso orario: mappale 6958 subalterni 588, sub. 502 ente comune, sub. 504, ente comune del sub. 590, e nuovamente sub. 502 ente comune.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante AEROPORTO MALPENSA CIRCA 15 KM	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante CIRCA 2 KM	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante CIRCA 1 KM	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' unità oggetto di valutazione è ubicata al piano terra in un complesso condominiale edificato nell' anno 2004 e reso abitabile nell' anno 2008.

Le caratteristiche generali architettoniche del complesso condominiale sono gradevoli, lo stato conservativo generale è molto buono.

Le caratteristiche costruttive dell' edificio sono le seguenti:

- murature del piano interrato in cemento armato - solai del piano interrato in CLS prefabbricato tipo predalles - murature di elevazione in laterizio intonacate al civile e tinteggiate con la presenza, in alcune parti, di rivestimenti in ceramica - serramenti a servizio delle unità commerciali poste al piano terra in alluminio mentre per le unità poste ai piani superiori in legno laccati di oscuranti a libro - la copertura è composta da lastre in lamiera poggianti su sottostante struttura in laterizio .

L'unità oggetto di valutazione presenta le seguenti finiture: pavimentazioni interne in ceramica ,

murature interne divisorie con altre unità in laterizio , murature interne divisorie in parte in cartongesso , pareti finite con stuccatura a gesso e tinteggiate, serramenti in alluminio , porte interne in legno tipo tamburato .

La consistenza comprende due vani a destinazione commerciale (ambiente unico come indicato nella planimetria catastale , separato attualmente da parete interna da regolarizzare) un piccolo antibagno ed un servizio igienico porticato a servizio dell'unità posto sul fronte est ed area di corte come rappresentato nella planimetria catastale

Lo scrivente evidenzia in alcuni punti la presenza di efflorescenza sulla pareti nella zona inferiore , probabilmente derivata dalla scarsa aerazione degli ambienti a causa del mancato utilizzo degli stessi.

Attualmente l'immobile è privo di impianto di riscaldamento originariamente dotato di pompa di calore e split ad alimentazione elettrica.

Il titolo di proprietà allegato alla presente perizia indica alla pagina 9 ove è possibile installare i condizionatori ovvero nella copertura individuata ai subalterni 504-505

Lo scrivente infine evidenzia quanto indicato nel titolo di proprietà alla pagina 12 (allegato alla presente relazione) ovvero che " tutte le porzioni di porticato e marciapiedi perimetrali dle piano terra dell' edificio A sono gravate da un vincolo (di natura prediale) di reciproco libero passaggio per l'intero percorso ai fini di assicurare e garantire una incondizionata e libera percorribilità , necessaria anche per lo svolgimento di attività commerciali esercitate nelle unità prospicienti i portici, senza che il transito possa essere ostacolato con cancelli o impedimenti di ogni genere, con la possibilità che il Comune di Vergiate possa chiedere , in funzione del pubblico transito , l'acquisizione del porticato , in tutto o in parte , al demanio Comunale."

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza	indice	commerciale
SUPERFICIE LORDA DI PAVIMENTO SPAZIO COMMERCIALE - VEDERE PLANIMETRIA CALCOLO SUPERFICI	49,74	x 100 %	= 49,74
PORTICATO A SERVIZIO DELL'UNITA' COMMERCIALE	14,10	x 0,2 %	= 0,03
area di corte comprensiva di marciapiede e piccola area a verde	13,60	x 10 %	= 1,36
Totale:	77,44		51,13

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/07/2024
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE
Descrizione: NEGOZIO FRONTE STRADA DI FORTE PASSAGGIO
Indirizzo: VIA SEMPIONE
Superfici principali e secondarie: 25
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 55.000,00 pari a 2.200,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 52.250,00 pari a 2.090,00 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/07/2024
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE
Descrizione: UNITA' COMMERCIALE DI MQ.60
Indirizzo: PIAZZA BAJ
Superfici principali e secondarie: 60
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 132.000,00 pari a 2.200,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 125.400,00 pari a 2.090,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/07/2024
Fonte di informazione: AGENZIA IMMOBILIARE
Descrizione: UNITA' COMMERCIALE POSTA NELLE IMMEDIATE VICINAZE
Indirizzo: VIA CAVALOTTI
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 936,84 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 84.550,00 pari a 890,00 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 09/07/2024
Fonte di informazione: omi
Descrizione: immobile commerciale
Indirizzo: zona centrale valori compresi da € 1200/1500 mq.
Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.350,00 pari a 1.350,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo estimativo è basato su un'indagine dei valori medi di mercato e l'applicazione di necessari coefficienti correttivi in base alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione ovvero:

- ubicazione centrale + 15%
- scarsa visibilità delle vetrate in quanto non prospettano su luoghi o spazi pubblici di forte passaggio, mancanza di posti auto esclusivi - 20%
- ottima qualità architettonica e costruttiva del complesso condominiale rispetto al contesto limitrofo + 15%
- stato di conservazione ottimo del complesso condominiale, salvo la presenza all'interno dell'unità di efflorescenze derivanti da scarsa aerazione. 0,00 %

Si procede con la valutazione al metro quadro della superficie commerciale

Valore medio iniziale di riferimento = € 1.605,00 arrotondato ad € 1.600,00

Calcolo valore al metro quadro con applicazione dei coefficienti correttivi = € 1.600,00 x (+ 15 % - 20% + 15% + 0,00%) = € 1.760,00 arrotondato ad € 1.750,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 51,13 x 1.750,00 = **89.477,50**

DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
costi di ripristino pompa di calore con relativi split, collegamenti elettrici e dichiarazione di conformità	-5.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 84.477,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 84.477,50**

BENI IN VERGIATE VIA CAVALLOTTI 22

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO B

appartamento a VERGIATE VIA CAVALLOTTI 22, della superficie commerciale di **77,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L' unità oggetto di valutazione è ubicata al piano secondo in un complesso condominiale edificato nell' anno 2004 e reso abitabile nell'anno 2008 e consiste in un appartamento con accesso da atrio comune con ascensore, inserito nella palazzina A. nel complesso edilizio denominato "CONDOMINIO In VERGIATE"

L'unità oggetto di valutazione consiste in un appartamento posto al piano secondo la cui consistenza comprende : ingresso zona giorno , disimpegno , servizio igienico , ripostiglio, due camere da letto, terrazzo prospettante i fronti est e sud come dettagliatamente descritto di seguito

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano PIANO SECONDO, ha un'altezza interna di 2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6958 sub. 608 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria A/2, classe 5, consistenza 4,5 vani, rendita 406,71 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVALLOTTI 22, piano: PIANO SECONDO, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario mappale 6958 subalterni: unità al sub. 607, unità al sub. 505, prospetto su ente comune sub. 502 e nuovamente unità al sub. 607

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante AEROPORTO MALPENSA CIRCA 15 KM	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante CIRCA 2 KM	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante CIRCA 1 KM	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

buono 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità oggetto di valutazione consiste in un appartamento posto al piano secondo la cui consistenza comprende : ingresso zona giorno , disimpegno , servizio igienico , ripostiglio, due camere da letto, terrazzo prospettante i fronti est e sud.

Le caratteristiche generali architettoniche del complesso condominiale sono gradevoli, lo stato conservativo generale è molto buono.

Le caratteristiche costruttive dell' edificio sono le seguenti:

- murature del piano interrato in cemento armato - solai del piano interrato in CLS prefabbricato tipo predalles - murature di elevazione in laterizio intonacate al civile e tinteggiate con la presenza in alcune parti di rivestimenti in ceramica - serramenti per le unità poste ai piani superiori in legno muniti di oscuranti a libro - la copertura è composta da lastre in lamiera poggianti su sottostante struttura in laterizio .

L'appartamento è dotato di portoncino d'ingresso di tipo blindato, le finiture sono di buona fattura , le pavimentazioni sono in ceramica ed in parquet nella zona camere, le pareti del bagno e della zona cottura sono rivestite in ceramica , l'impianto di riscaldamento è di tipo tradizionale dotato di radianti in alluminio ed è autonomo.

I serramenti sono il legno muniti di vetrocamera forniti di ante a libro in legno , il terrazzo presenta un parapetto in muratura piena con soprastante copertina in pietra di tipo locale, la pavimentazione è in gres.

Nel terrazzo si rilevano problematiche di distacco della pavimentazione causate probabilmente da infiltrazioni di acqua meteorica.

Gli oscuranti esterni in legno necessitano di una nuova verniciatura .

Lo stato conservativo interno è buono .

La documentazione fotografica a corredo della presenta relazione identifica quanto sopra esposto.

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
locali di abitazione superficie lorda complessa calcolata secondo quanto indicato nell' allegato LOTTO B- calcolo superficie	72,25	x	100 %	=	72,25
terrazzo in proprietà calcolo come indicato nell' allegato LOTTO B calcolo superficie	26,92	x	20 %	=	5,38
Totale:	99,17				77,63

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/07/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale
Indirizzo: zona centrale limitrofa al bene da stimare
Superfici principali e secondarie: 40
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 35.000,00 pari a 875,00 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 33.250,00 pari a 831,25 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/07/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale
Descrizione: appartamento in zona centrale
Indirizzo: via di G. di Vittorio
Superfici principali e secondarie: 95
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 109.000,00 pari a 1.147,37 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 103.550,00 pari a 1.090,00 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/07/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale
Descrizione: appartamento in complesso condominiale
Indirizzo: via Piave
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.112,50 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 84.550,00 pari a 1.056,88 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/07/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale

Descrizione: appartamento
Indirizzo: via Cavallotti
Superfici principali e secondarie: 115
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 129.000,00 pari a 1.121,74 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 122.550,00 pari a 1.065,65 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/07/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Cavallotti
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 89.000,00 pari a 1.618,18 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 84.550,00 pari a 1.537,27 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 10/07/2024
Fonte di informazione: agenzia immobiliare locale
Descrizione: appartamento
Indirizzo: Via Leoncavallo
Superfici principali e secondarie: 57
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 99.000,00 pari a 1.736,84 Euro/mq
Sconto trattativa: 5 %
Prezzo: 94.050,00 pari a 1.650,00 Euro/mq

COMPARATIVO 7

Tipo fonte: borsa dati immobiliari
Data contratto/rilevazione: 10/07/2024
Fonte di informazione: camera di commercio riferiti al secondo semestre 2023
Descrizione: abitazioni in buono stato
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 825,00 pari a 825,00 Euro/mq

COMPARATIVO 8

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 10/07/2024
Fonte di informazione: omi
Descrizione: abitazioni civili
Indirizzo: zona centrale
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo estimativo è basato su un'indagine dei valori medi di mercato e l'applicazione di necessari coefficienti correttivi in base alle caratteristiche specifiche del bene oggetto di valutazione ovvero:

- ubicazione centrale ottima + 15%
- ottima potenzialità commerciale + 10%
- ottima qualità architettonica e costruttiva del complesso condominiale rispetto al contesto limitrofo + 15%
- stato di conservazione buono del complesso condominiale, salvo quanto esposto nella descrizione dettagliata 0%

Si procede con la valutazione al metro quadro della superficie commerciale

Valore medio iniziale di riferimento = media ponderale dei valori in base alle indagini di mercato = € 1150,00

Calcolo valore al metro quadro con applicazione dei coefficienti correttivi = € 1.150,00 x (+ 15 % +10% + 15% + 0,00%) = € 1.610,00 arrotondato ad € 1.600,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 77,63 x 1.600,00 = **124.208,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 124.208,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 124.208,00**

BENI IN VERGIATE VIA CAVALLOTTI 22

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO C

box singolo a VERGIATE VIA CAVALLOTTI 22, della superficie commerciale di **12,74** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di autorimessa singola posta nel piano seminterrato nella palazzina A di un complesso edilizio di n. 2 palazzine denominato "CONDOMINIO InVERGIATE"

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano piano S/1, ha un'altezza interna di

2,70. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 6958 sub. 529 (catasto fabbricati), sezione urbana VE, categoria C/6, classe 6, consistenza 17 mq, rendita 52,68 Euro, indirizzo catastale: VIA CAVALLOTTI 22, piano: Piano S/1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
Coerenze: Da Nord in senso orario: mappale 6958 subalterni: 531, 530, ente comune sub. 501 e subalterno 528

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
polizia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
spazi verde	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante AEROPORTO MALPENSA CIRCA 15 KM	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autostrada distante CIRCA 2 KM	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante CIRCA 1 KM	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'autorimessa oggetto di valutazione è composta da un unico vano la cui dimensione consente il ricovero di un solo autoveicolo. Le caratteristiche costruttive sono tipiche degli ambienti accessori ubicati in un complesso condominiale ovvero: pavimentazione in cemento di tipo " industriale ",

murature di elevazione in blocchetti di cemento " faccia a vista", solaio di tipo prefabbricato in calcestruzzo armato tipologia " predalles" .

L'autorimessa è dotata di porta di ingresso in lamiera con apertura manuale e risulta presente l'impianto elettrico.

Lo stato conservativo è buono.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
superficie lorda effettiva calcolata come indicato nell' allegato LOTTO C	18,20	x	70 %	=	12,74
-calcolo superficie					
Totale:	18,20				12,74

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Lo sviluppo della valutazione è determinato su un criterio comparativo con l'applicazione del prezzo iniziale di riferimento come indicato nel lotto B pari ad € 1.150,00 (prezzo medio iniziale di riferimento di unità residenziali) con la riduzione della superficie effettiva lorda di pavimento con un coefficiente di ragguaglio pari a 0,70 stimato in funzione della destinazione d'uso da stimare .

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 12,74 x 1.150,00 = **14.651,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 14.651,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 14.651,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il lotto comprende tre unità immobiliari denominate : CORPO A (negozio) corpo B (appartamento) corpo C (autorimessa) le quali sono ubicate nella Palazzina A comprendente un complesso condominiale composto da due palazzine .

Il titolo di proprietà allegato alla presente descrive dettagliatamente le parti comuni a servizio degli edifici condominiali denominati EDIFICIO A ed EDIFICIO B , le servitù a favore nonché le aree escluse dalle parti comuni (vedere pagine 10-11).

Lo scrivente relativamente al lotto A (negozio al piano terra e relativo porticato, rileva che il titolo di proprietà alla pagina 12 indica che " i porticati e marciapiedi sono gravati da vincolo di natura

prediale di reciproco passaggio per l'intero percorso con il divieto di ostacolare il transito "

Le fonti di informazione consultate sono: , agenzie: in ambito locale , osservatori del mercato immobiliare OMI - CAMERA DI COMMERCIO

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	negozio	51,13	0,00	84.477,50	84.477,50
B	appartamento	77,63	0,00	124.208,00	124.208,00
C	box singolo	12,74	0,00	14.651,00	14.651,00
				223.336,50 €	223.336,50 €

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: **€. 220.336,50**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 11.016,83**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 209.319,68**

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: **€. 209.319,68**

data 11/07/2024

il tecnico incaricato
Lorenzo Beia