

PDF Eraser Free



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

272/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

CONDOMINIO

DEBITORE:



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/03/2024

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Sergio Adelfio Camisasca

CF:CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it



PDF Eraser Free

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
272/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a TURBIGO Via Volta 40, della superficie commerciale di **106,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento, cantina e box in corpo distaccato appartenenti ad un fabbricato condominiale realizzato con PE 17/1964. Il civico di ingresso è al n. 40 non al n. 32 come segnalato nelle visure catastali. L'appartamento è posto a piano terreno ed è costituito da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno con camera matrimoniale e bagno, secondo disimpegno, due camere, bagno e relativo antibagno. Completano l'appartamento una cantina posta al piano interrato ed il box che è all'interno di un corpo dedicato al piano terreno nel cortile interno comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,20 mt app.; 2,30 mt cantina. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 136 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Via Volta, 32, piano: T-S1, intestat [REDACTED]

[REDACTED]

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: appartamento: cortile comune verso confine con mapp.li 131-135; affaccio verso cortile comune, scala, ascensore comune e verso andito comune, affaccio verso via Volta. cantina: muro di confine con mapp.li 131-135; muro contro terra verso cortile comune; confine con altra u.i.; disimpegno e ingresso comune.
si precisa che l'immobile è però al civ. 40 non al civ. 32.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

B box singolo a TURBIGO Via Volta 40, della superficie commerciale di **17,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento, cantina e box in corpo distaccato appartenenti ad un fabbricato condominiale realizzato con PE 17/1964. Il civico di ingresso è al n. 40 non al n. 32 come segnalato nelle visure catastali. L'appartamento è posto a piano terreno ed è costituito da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno con camera matrimoniale e bagno, secondo disimpegno, due camere, bagno e relativo antibagno. Completano l'appartamento una cantina posta al piano interrato ed il box che è all'interno di un corpo dedicato al piano terreno nel cortile interno comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 136 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via Volta, 32, piano: T, intestat [REDACTED]



PDF Eraser Free

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con mapp.le 135; confine con altra u.i. a box; ingresso su cortile comune; muro di confine verso edificio condominiale.
si precisa che l'immobile è però al civ. 40 non al civ. 32.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	124,68 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.729,10
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 88.729,10
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 65.914,85
Data della valutazione:	28/03/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.
in data 09/11/23 veniva eseguito sopralluogo sui beni alla presenza della GIVG nella persona del Sig. [REDACTED] e dell'esecutato. In tal sede l'esecutato permetteva l'accesso sui beni e dichiarava di risiedere altrove e l'immobile risultava libero da persone e cose.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

4.1. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE RESTERANNO A CARICO DELL'ACQUIRENTE:

4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: *Nessuna.*

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: *Nessuna.*

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

4.1.4. Altre limitazioni d'uso: *Nessuno.*

4.2. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI CHE SARANNO CANCELLATI A CURA DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 22/05/2007 a firma di Notaio Zinni Germano con sede in Castano Primo ai nn. 85231/12582 di repertorio, iscritta il 04/06/2007 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen.



PDF Eraser Free

n. 84511 - Reg. Parft. n. 22489, a favore di Banca per la Casa S.p.A., con sede in Milano, c.f.: 13263030150, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED] quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 165.000,00 €.

Importo capitale: 110.000,00 €.

Durata ipoteca: 30 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Turbigo (MI): Immobile 1: fg. 7, mapp.le 136, sub. 2, A/2, 5,5 vani, Via Volta 32, P.T-S1: Immobile 2: fg. 7, mapp.le 136, sub. 14, C/6, 16 mq, P.T, Via Volta, 32

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/07/2023 a firma di UNEP del Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 4771 di repertorio, trascritta il 14/09/2023 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 121689 - Reg. Part. 85228, a favore di Condominio Volta, con sede in Turbigo c.f.: 86005910152, per la quota di 1/1, contro [REDACTED] [REDACTED]

La formalità è riferita solamente a immobili censiti al cat. fabbricati di Turbigo (MI): Immobile 1: fg. 7, mapp.le 136, sub. 2, A/2, 5,5 vani, Via Volta 32, P.T-S1: Immobile 2: fg. 7, mapp.le 136, sub. 14, C/6, 16 mq, P.T, Via Volta, 32

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:	€. 3.118,80
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 6.768,60
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 18.377,80
Millesimi condominiali:	67,54 di proprietà

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] con atto stipulato il 22/05/2007 a firma di Notaio Zinni Germano con sede in Castano Primo ai nn. 85230/12581 di repertorio, registrato il 31/05/2007 a Agenzia Entrate Magenta ai nn. Serie 1T - 1581, trascritto il 04/06/2007 a CC.RR.II.Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 84510 - Reg. Part. n. 44372.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Turbigo (MI): Immobile 1: fg. 7, mapp.le 136, sub. 2, A/2, 5,5 vani, Via Volta 32, P.T-S1: Immobile 2: fg. 7, mapp.le 136, sub. 14, C/6, 16 mq, P.T, Via Volta, 32.



PDF Eraser Free

[REDACTED] per la quota di 1/6; [REDACTED] c.f.:
[REDACTED] per la quota di 1/6

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig.ri [REDACTED]
[REDACTED] per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di un atto di compravendita (fino al 20/04/1976), con atto stipulato il 27/06/1963 a firma di Notaio Isabella Guidi ai nn. 2564/1351 di repertorio, registrato il 03/07/1963 a Magenta ai nn. 13 Vol. 120, trascritto il 06/07/1963 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 40163/31744

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 20/04/1976 fino al 22/05/2007), con atto stipulato il 27/06/1963 a firma di Notaio Isabella Guidi ai nn. 2564/1351 di repertorio, registrato il 03/07/1963 a Magenta ai nn. 13 Vol. 120, trascritto il 06/07/1963 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. 40163/31744.

[REDACTED] prosegue a mantenere la quota di 1/2 sui beni acquisiti il 27/06/1963 dopo la morte del Sig. [REDACTED] avvenuta il 20/04/1976 fino alla vendita all'attuale esecutato del 22/05/2007. [REDACTED]

[REDACTED] in forza di denuncia di successione (dal 20/04/1976 fino al 22/05/2007), con atto stipulato il 20/04/1976, registrato il 18/10/1976 a Magenta ai nn. 10 Vol. 312, trascritto il 18/01/1977 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 3093 - Reg. Part. n. 2598. [REDACTED]

[REDACTED] ereditano la quota di 1/3 ciascuna dei 1/2 di proprietà dei ben [REDACTED] deceduto il 20/04/1976. Il restante 1/2 rimane di proprietà del [REDACTED] fino alla vendita comune a tutte le parti del 22/05/2007 all'esecutato.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Licenza Edilizia N. 17/1964, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione di casa di abitazione di tipo economico-popolare, presentata il 03/02/1964, rilasciata il 26/03/1964, agibilità del 23/03/1966

DIA N. 165/2005, intestata a [REDACTED] - Amministratore Condominio Via Volta, 40, per lavori di sostituzione manto di copertura in eternit, presentata il 29/11/2005 con il n. 18622 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 6 del C.C. del 04/03/2020, pubblicata sul BURL n. 22 del 03/06/2021, l'immobile ricade in zona B1 - tessuto residenziale consolidato. Norme tecniche di attuazione ed indici: Le zone B1 sono quelle a maggioranza di carattere residenziale e di salvaguardia delle caratteristiche morfologiche del tessuto edilizio stesso. Per quanto riguarda gli indici si evidenzia che: If: pari all'esistente. L'incremento del volume esistente, una tantum (da allegare un atto unilaterale di asservimento dell'area ai fini del suo sfruttamento secondo gli indici urbanistici previsti dalle N.T.A. Unificate) e nella misura massima del



PDF Eraser Free

20% del volume esistente, è ammesso unicamente per realizzare: a) locali igienici; b) vani tecnici (centrali termiche, locali trattamento aria e acqua, locali macchine ascensori, ecc.); c) vani di scale, rampe e ascensori; d) altri vani di servizio alla residenza (autorimesse, lavanderie, ripostigli, legnaie, ecc.), con esclusione di locali di altezza superiore a ml. 2,39; Detti interventi potranno avvenire tanto in ampliamento del fabbricato principale esistente, ma sul fronte opposto a quello verso strada, quanto in fabbricati autonomi nel cortile di pertinenza, in ogni caso in modo tale da impedirne o con appositi accorgimenti tesi a minimizzarne la visibilità degli stessi dagli spazi pubblici. E' possibile prevedere, solo ed esclusivamente nei casi in cui sia graficamente dimostrata l'impossibilità di realizzare gli ampliamenti sopra descritti, con particolare riferimento ai servizi igienici, la possibilità di realizzarli sul fronte strada, comunque dietro esplicito parere favorevole della commissione edilizia e con tutti i possibili accorgimenti per conservare e salvaguardare la tipologia della cortina edilizia in generale e lo stato di fatto in particolare. L'incremento del volume esistente è inoltre ammesso per realizzare nuove costruzioni volte a completare cortine edilizie prospicienti la pubblica via. Per "cortina edilizia prospiciente la pubblica via" si intende una successione di fabbricati in linea (ossia una serie di fabbricati in linea adiacenti per le testate), avente un lato maggiore a filo strada. Il completamento sarà considerato tale, e sarà conseguentemente ammissibile, solo qualora: - occupi lo spazio libero fra le testate di due cortine esistenti, aventi sviluppo lineare che assommi ad almeno 30 mt e ciascuna singolarmente non inferiore a 10 mt (salvo il caso di edifici - non accessori - posti all'incrocio fra vie pubbliche, nel qual caso sarà sufficiente che uno solo dei due presenti sviluppo lineare non inferiore a mt 10); - abbia sviluppo lineare non superiore alla metà dello sviluppo complessivo (somma degli sviluppi) delle due cortine esistenti, ed in ogni caso non superiore a 15 mt (12 mt nel caso predetto, in cui uno dei due edifici preesistenti sia posto all'incrocio fra vie pubbliche); - sia realizzato in aderenza ad entrambe le testate di tali cortine, in modo tale da produrre la saldatura delle medesime in una cortina unica, senza che rimangano tratti inedificati (con l'eccezione di anditi carrai e pedonali al piano terra). Il confronto ai fini urbanistici fra volume dei fabbricati esistenti e volume dei fabbricati in progetto verrà effettuato applicando le seguenti definizioni: - fabbricati esistenti: verranno considerate le sole parti coperte e chiuse almeno su tre lati, al lordo delle murature perimetrali, a partire dal piano di spiccato e fino all'estradosso delle falde di copertura (media ponderata delle altezze). - fabbricati in progetto: il volume verrà determinato considerando tutte le parti coperte e chiuse almeno su tre lati, al lordo delle murature perimetrali, a partire dal piano di spiccato e fino all'estradosso delle falde di copertura. Ne consegue che dovranno essere computati sia i vani considerati ai fini del computo della "Superficie lorda abitabile" (Sl_a), sia quelli considerati ai fini del computo della "Superficie non abitabile" (Sn_a), incluse le autorimesse. Quanto ai fabbricati esistenti, potranno essere presi in considerazione - con entrambi i metodi - solo quelli per i quali ricorrano contemporaneamente le seguenti condizioni: e) che si tratti di fabbricati in muratura, solidamente e permanentemente ancorati al terreno, con esclusione di manufatti con caratteristiche di provvisorietà quali baracche, box, tettoie in legno, in lamiera e simili; f) che detti fabbricati siano legittimamente esistenti, ossia: - siano stati realizzati con regolare provvedimento autorizzativo; - oppure siano stati realizzati anteriormente alla data di entrata in vigore della L. n. 1150 del 17.08.1942; - oppure siano stati oggetto di provvedimento di sanatoria. Il volume dei fabbricati in progetto, determinato con ciascuno dei due metodi, non potrà risultare superiore a quello dei fabbricati preesistenti determinato col corrispondente metodo. Rc : di regola pari all'esistente, fatto salvo il caso di incremento del volume esistente ove consentito (per realizzare locali igienici, vani tecnici, scale, rampe e ascensori, altri vani di servizio alla residenza, completamenti di cortine edilizie prospicienti la pubblica via); in quest'ultimo caso anche la Sc potrà conseguentemente essere incrementata ma in ogni caso non oltre il rapporto di 0,50 mq/mq. Dv : di regola pari all'esistente, fatto salvo il caso di incremento del volume esistente ove consentito (per realizzare locali igienici, vani tecnici, scale, rampe e ascensori, altri vani di servizio alla residenza, completamenti di cortine edilizie prospicienti la pubblica via); in quest'ultimo caso anche la Sv potrà conseguentemente essere



PDF Eraser Free

ridotta ove sia dimostrato che non è possibile mantenerla quantitativamente invariata. Dc : pari all'esistente, fatto salvo il caso di incremento del volume esistente ove consentito (per realizzare locali igienici, vani tecnici, scale, rampe e ascensori, altri vani di servizio alla residenza, completamenti di cortine edilizie prospicienti la pubblica via); in quest'ultimo caso la distanza dal confine non potrà essere inferiore a 1/2 dell'altezza dell'edificio (H), con minimo di 5,00 mt, salvo convenzione con il confinante. Ds : pari all'esistente, fatto salvo il caso di incremento del volume esistente ove consentito per completare cortine edilizie prospicienti la pubblica via. De : pari all'esistente, fatto salvo il caso di incremento del volume esistente ove consentito (per realizzare locali igienici, vani tecnici, scale, rampe e ascensori, altri vani di servizio alla residenza, completamenti di cortine edilizie prospicienti la pubblica via); in quest'ultimo la distanza fra pareti finestrate di edifici antistanti non potrà essere inferiore a 10,00 mt. H max : pari all'esistente E' consentito, anche in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, mantenere le distanze dalle strade, dai confini di proprietà, dai fabbricati antistanti in atto alla data di adozione del P.G.T., fatte salve, per la distanza dalle strade, differenti motivate prescrizioni da parte delle competenti autorità per ragioni di pubblico interesse. E' inoltre consentito, anche in caso di demolizione e ricostruzione dell'edificio, mantenere una distanza dalla strada conforme a quella determinata dall'allineamento in atto sui lotti limitrofi, limitatamente alla porzione del fronte dell'edificio non eccedente l'altezza in gronda esistente nei fabbricati limitrofi. Per "allineamento in atto" si intende quello determinato dalla maggioranza degli edifici nel tratto di strada interessato dall'intervento. Per "altezza in gronda esistente" si intende l'altezza in gronda della maggioranza degli edifici nel tratto di strada interessato dall'intervento. Sp : per la residenza: 0,1 mq per mc. per le attività commerciali al dettaglio ed affini: 0,2 mq per mc. L'area oggetto di valutazione è: sottoposta a vincolo paesaggistico ai sensi dell'art. 142 lett. f) del D.lgs. 42/2004; comprese nel perimetro zona I.C. zona di iniziativa comunale orientata (art. 12 N.T.A. del P.T.C. del Parco Lombardo della Valle del Ticino); fascia di rispetto del PTR Navigli – m. 500; ENAC - Aeroporto di Milano Malpensa - mappe di vincolo limitazione relative agli ostacoli e ai pericoli per la navigazione aerea (art. 707 commi 1,2,3,4 Codice della Navigazione Aerea) discariche ed altre fonti attrattive di fauna selvatica – area oggetto di limitazione dell'attività; impianti eolici – area che necessita specifica valutazione da parte di ENAC; Si rimanda poi all'Allegato F della perizia che deve essere considerato parte integrante per la lettura del CDU rilasciato dal Comune oltre all'estratto delle norme con le specificità della zona omogenea.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: a seguito dell'accesso atti edilizio ed al sopralluogo sui beni si evince che rispetto alla situazione autorizzata comunale vi sono alcune difformità dovute alla mancanza di una variante finale. In linea generale attualmente l'appartamento a piano terra è frutto della fusione di due unità immobiliari come previste a progetto, ma realizzato così sicuramente già in corso d'opera. La scheda catastale infatti è del 07/10/66 e compilata il 21/09/66. L'agibilità rilasciata è del 23/03/1966 quindi sostanzialmente coincidente con lo stesso periodo. La conformazione e distribuzione interna dei locali indicata nella scheda catastale coincide di fatto con lo stato dei luoghi. Rispetto quindi alle tavole edilizie si ha in generale una situazione di diversa distribuzione interna dei locali. Si modifica poi tutta la zona d'ingresso, in quanto è differente la forma dell'androne condominiale. Altre parti comuni variate sono le dimensioni del vano scala che risulta leggermente più sporgente verso il cortile comune, alla diversa forma e posizione delle finestre, alla forma diversa della cantina al piano interrato. E' leggermente differente anche la sagoma del corpo destro dei box



PDF Eraser Free

nel cortile comune. La sovrapposizione grafica (tra autorizzato e rilievo) in ogni caso non può essere precisa. Infatti, le tavole autorizzate, in modo particolare sezioni e prospetti, non hanno alcuna quota dimensionale. Per quanto riguarda invece le piante si rileva che le quote indicate (che sono corrette) non corrispondono alla misura manuale presa sul disegno. Alla presente perizia si allega pertanto una sovrapposizione con linee "rosse" e "gialle" per evidenziare le difformità di massima rilevate. (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: seguito confronto in più sedute con il Geom. Calloni del Comune di Turbigo, lo stesso fa presente al CTU che l'Amministrazione è a conoscenza delle difformità dello stabile anche per altre situazioni analoghe che sono state rappresentate. Sarà necessario in prima battuta sanare le parti comuni del fabbricato con una compatibilità Paesaggistica. Tempi che in media sono attorno ai 120 gg. Successivamente potrà essere presentata una Scia in Sanatoria che potrà ricomprendere sia parti comuni che nel caso anche il singolo appartamento. Per quanto riguarda il costo dell'oblazione si dovrebbero riverificare a livello condominiale tutte le superfici abitabili e non abitabili effettuando un conguaglio per il pagamento nella misura doppia degli oneri di urbanizzazione e del costo di costruzione. Non essendo possibile in questa fase poter calcolare tale importo, in quanto sarebbe necessario effettuare un rilievo accurato di tutte le unità immobiliari e di tutto il Condominio, tema che esula dal quesito posto, si procederà ad un costo indicativo di massima legato proporzionalmente alla unità immobiliare oggetto di valutazione valutando la differenza tra le superfici di SU e SNR dell'appartamento tra autorizzato e rilevato.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica di Compatibilità Paesaggistica e successiva SCIA in Sanatoria a cura di professionista iscritto ad Albo: €3.500,00
- Oblazione per Compatibilità Paesaggistica: €1.000,00
- Oblazione SCIA in Sanatoria per la quota dei beni oggetto di valutazione circa: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 150 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: le attuali schede sono coincidenti con lo stato dei luoghi visionato, con l'unica eccezione per quanto riguarda l'altezza interna dell'appartamento che risulta 3,20 mt contro i 3,00 mt indicati nella scheda. La scheda del box è invece coerente con lo stato rilevato. Con la rettifica si dovrà procedere poi anche alla modifica dell'indirizzo dei beni che sono in Via Volta, 40 e non in Via Volta, 32.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: l'altezza interna dei locali non mina la consistenza catastale. Tuttavia per maggiore precisione possono essere ripresentate le schede con le altezze interne corrette. L'aggiornamento catastale porterà ad avere una scheda per l'appartamento ed una per la cantina, non essendo oggi per legge più possibile avere appartamento e cantina sulla stessa scheda. Per la correzione degli indirizzi catastali, errati sia per l'appartamento/cantina sia per il box si può procedere anche con semplici istanze on line.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di 2 schede catastali aggiornate per l'appartamento e cantina: €600,00
- Diritti di segreteria per presentazione schede catastali: €100,00
- Redazione di istanze per rettifica indirizzo catastale: €200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni



PDF Eraser Free

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA VOLTA 40

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a TURBIGO Via Volta 40 della superficie commerciale di **106,87** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento, cantina e box in corpo distaccato appartenenti ad un fabbricato condominiale realizzato con PE 17/1964. Il civico di ingresso è al n. 40 non al n. 32 come segnalato nelle visure catastali. L'appartamento è posto a piano terreno ed è costituito da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno con camera matrimoniale e bagno, secondo disimpegno, due camere, bagno e relativo antibagno. Completano l'appartamento una cantina posta al piano interrato ed il box che è all'interno di un corpo dedicato al piano terreno nel cortile interno comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, ha un'altezza interna di 3,20 mt app.; 2,30 mt cantina. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 136 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 5,5 vani, rendita 568,10 Euro, indirizzo catastale: Via Volta, 32, piano: T-S1, intestato

Coerenze: a partire da nord in senso orario: appartamento: cortile comune verso confine con mapp.li 131-135; affaccio verso cortile comune, scala, ascensore comune e verso andito comune, affaccio verso via Volta. cantina: muro di confine con mapp.li 131-135; muro contro terra verso cortile comune; confine con altra u.i.; disimpegno e ingresso comune. si precisa che l'immobile è però al civ. 40 non al civ. 32.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Nosate, Castano Primo, Robecchetto con Induno,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio
spazi verde

nella media 
nella media 

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:
esposizione:

mediocre 
nella media 



PDF Eraser Free

luminosità:	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
panoramicità:	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
impianti tecnici:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	molto scarso	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento e cantina facenti parte di un complesso condominiale realizzato con la PE 17/1964. L'edificio risulta arretrato rispetto alla cortina edilizia di Via Volta per la formazione di posti auto. Circa al centro della facciata dell'edificio è presente un androne ed un passaggio carraio che collega al cortile interno dedicato alla zona box. Dall'androne, rialzato di qualche gradino rispetto alla quota zero, si accede al vano scala comune/ascensore. L'appartamento ha accesso a lato sinistro del vano ascensore. Si accede ad un disimpegno di ingresso che conduce sulla sinistra al locale soggiorno/pranzo con angolo cottura. Dal soggiorno si accede ad un disimpegno che collega alla camera matrimoniale ed al bagno. Dal disimpegno d'ingresso, invece, sulla destra, si accede ad un secondo disimpegno che conduce ad altri due locali, il secondo è direttamente collegato ad un bagno e relativo antibagno. L'appartamento poi all'esterno verso il confine mapp.li 131-135 confina con un'area esterna comune che si raggiunge solo dal cortile della zona box. Per quanto riguarda le finiture interne l'appartamento è dotato di pavimenti in marmette tipiche degli anni '50/'60. La zona cucina presenta un rivestimento sulle pareti con piastrelle monocottura di colore beige dimensioni circa 10x10 cm. Le porte interne sono tutte in legno tamburato colore bianco panna con specchiature vetrate interne e con sopra luce. I serramenti esterni sono in legno con vetro singolo e tapparelle manuali in legno. Per i bagni i pavimenti sono invece in piastrelle di ceramica colore beige/ocra dimensioni circa 20x30 cm e rivestimenti della stessa fattura e tipologia di quelli visti in zona cottura. Il bagno grande è dotato di lavabo, wc e vasca da bagno, quello più piccolo da lavabo e wc. Il riscaldamento è, stando alle dichiarazioni del proprietario oggi non verificabili perchè staccato, centralizzato con presenza di radiatori in ghisa, mentre l'acqua calda sanitaria è privata. La caldaia è posta all'esterno nello spazio scoperto. Da un esame visivo è in pessime condizioni. La cantina, invece, è posta al piano interrato ed è un unico vano abbastanza grande dotato di finestra a nastro sulla parete opposta all'ingresso. Il pavimento è in battuto di cemento, le pareti imbiancate. Nel complesso tutto l'immobile è in condizioni mediocri di stato d'uso, è evidente un abbandono da diverso tempo e le finiture sono quelle dell'epoca quindi ormai di 60 anni circa. I serramenti interni ed esterni non sono ben conservati tanto da renderne difficoltosa anche l'apertura in alcuni casi. Le tapparelle anch'esse sono in pessimo stato. Stando poi a dichiarazioni del proprietario anche l'impianto di riscaldamento non è perfettamente funzionante. Tra gli impianti non compare nè antifurto, nè climatizzazione, nè videocitofono.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno e vetro	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in marmette di cemento	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in ceramica. bagni	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e cucina realizzato in ceramica	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in legno	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas:</i> con alimentazione a metano conformità: non	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



PDF Eraser Free

rilevabile

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile

termico: con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile

mediocre 

mediocre 

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	103,43	x	100 %	=	103,43
cantina	13,77	x	25 %	=	3,44
Totale:	117,20				106,87

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

al fine di determinare la valutazione del bene si è dapprima eseguito un rilievo metrico di massima con strumentazione laser. Successivamente, è stata calcolata la superficie commerciale utilizzando i coefficienti di cui al DPR n. 138/98 e che prevede per l'appartamento un coefficiente pari al 100%, alla cantina il 25%. Da tali verifiche risulta che la superficie commerciale dell'appartamento ammonta a: 106,87 mq.

Una volta determinata la superficie commerciale si è ricercato il valore medio di mercato. Dalle ricerche dei valori OMI, ultima pubblicazione del 1° sem. 2023 risulta che per immobili in normale stato d'uso il valore medio è in una forbice da 850 €/mq a 1.100 €/mq. Sono stati ricercati anche i valori del Borsino Immobiliare che prevede valori da 726 €/mq a 829 €/mq per immobili non di qualità superiore alla media.

Il valore medio è quindi pari a 876,25 €/mq.

E' stata fatta poi una ricerca di immobili in vendita simili nella zona e si rileva: immobile 1 di 79 mq per un valore di 85.000 € ovvero pari a 1.075,95 €/mq; Immobile 2 di 120 mq per un valore di 90.000 € ovvero pari a 750 €/mq; Immobile 3 di 85 mq per un valore di 65.000 € ovvero pari a 764,71 €/mq; Immobile 4 di 120 mq per un valore di 90.000 € ovvero pari a 750 €/mq; Immobile 5 di 75 mq per un valore di 73.000 € ovvero pari a 973,33 €/mq; ecc. Il trend è quindi simile ai valori dei borsini. La media è di circa 862,80 €/mq.

Il valore medio tra i due è di 869,53 €/mq per immobili simili a cui viene decurtato anche un coefficiente pari a 0.1 per lo stato dei luoghi. Il prezzo medio di mercato è pertanto di 782,58 €/mq.

Il bene quindi per un valore a corpo ammonta a: 83.634,32 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

83.634,32



PDF Eraser Free

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 83.634,32**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 83.634,32**

BENI IN TURBIGO VIA VOLTA 40

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a TURBIGO Via Volta 40, della superficie commerciale di **17,81** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento, cantina e box in corpo distaccato appartenenti ad un fabbricato condominiale realizzato con PE 17/1964. Il civico di ingresso è al n. 40 non al n. 32 come segnalato nelle visure catastali. L'appartamento è posto a piano terreno ed è costituito da: ingresso, soggiorno, angolo cottura, disimpegno con camera matrimoniale e bagno, secondo disimpegno, due camere, bagno e relativo antibagno. Completano l'appartamento una cantina posta al piano interrato ed il box che è all'interno di un corpo dedicato al piano terreno nel cortile interno comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, ha un'altezza interna di 2,30 mt. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 136 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 45,45 Euro, indirizzo catastale: Via Volta, 32, piano **intestato**

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con mapp.le 135; confine con altra u.i. a box; ingresso su cortile comune; muro di confine verso edificio condominiale.
si precisa che l'immobile è però al civ. 40 non al civ. 32.

L'intero edificio sviluppa 1 piani, 1 piani fuori terra, 0 piano interrato. Immobile costruito nel 1964.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Nosate, Castano Primo, Robecchetto con Induno,). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

municipio

nella media

spazi verde

nella 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



PDF Eraser Free

impianti tecnici:

scarso 

stato di manutenzione generale:

mediocre 

servizi:

scarso 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un box singolo facenti parte di un complesso condominiale realizzato con la PE 17/1964. L'edificio risulta arretrato rispetto alla cortina edilizia di Via Volta per la formazione di posti auto. Circa al centro della facciata dell'edificio è presente un androne ed un passaggio carraio che collega al cortile interno dedicato alla zona box. Dall'androne, rialzato di qualche gradino rispetto alla quota zero, si accede al vano scala comune/ascensore. Attraversato il passo carraio sotto l'edificio si giunge al cortile comune di forma regolare quasi quadrata. Sul lato destro e sinistro sono posti due corpi di fabbrica contenenti i box a servizio delle unità immobiliari. Il box oggetto di valutazione è il primo nel corpo di sinistra. La pavimentazione è in piastrelle di ceramica colore marrone, mentre le pareti ed il soffitto sono imbiancati ma in cattivo stato conservativo. La basculante è in ferro manuale. E' presente un punto luce laterale.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in ferro

scarso 

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica

mediocre 

Degli Impianti:

elettrico: su canalina conformità: non rilevabile

mediocre 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	17,81	x	100 %	=	17,81
Totale:	17,81				17,81

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

al fine di determinare la valutazione del bene si è dapprima eseguito un rilievo metrico di massima con strumentazione laser. Successivamente, è stata calcolata la superficie commerciale utilizzando i coefficienti di cui al DPR n. 138/98 e che prevede per il box un coefficiente pari al 100%. Da tali verifiche risulta che la superficie commerciale dell'appartamento ammonta a: 17,81 mq.

Una volta determinata la superficie commerciale si è ricercato il valore medio di mercato. Dalle ricerche dei valori OMI, ultima pubblicazione del 1° sem. 2023 risulta che per immobili in normale stato d'uso il valore medio è in una forbice da 600 €/mq a 950 €/mq. Sono stati ricercati anche i valori del Borsino Immobiliare che prevede valori da 617 €/mq a 951 €/mq.

Il valore medio è quindi pari a 779,50 €/mq, decurtato poi anche un coefficiente pari a 0.1 per lo stato dei luoghi. Il prezzo medio di mercato è pertanto di 701,56 €/mq.

Il bene quindi per un valore a corpo ammonta anche confrontato immobili simili in vendita nella



PDF Eraser Free

zona a: 12.494,78 €

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **12.494,78**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 12.494,78**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 12.494,78**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

al fine di determinare la valutazione del bene si è dapprima eseguito un rilievo metrico di massima con strumentazione laser. Successivamente, è stata calcolata la superficie commerciale utilizzando i coefficienti di cui al DPR n. 138/98. Per il corpo A appartamento/cantina ammonta a 106,87 mq, mentre per il corpo B box ammonta a 17,81 mq.

Una volta determinata la superficie commerciale si è ricercato il valore medio di mercato utilizzando valori OMI, ultima pubblicazione del 1° sem. 2023 ed il borsino immobiliare.

Confrontando anche poi valori di immobili simili per caratteristiche e posizioni, nonché adeguando il valore in base allo stato d'uso rilevato si può determinare che il corpo A ha un prezzo di 782,58 €/mq, mentre il corpo B un prezzo di 701,56 €/mq.

In base a questi valori si può determinare che il prezzo a corpo per il bene A (appartamento/cantina) è di 83.634,32 € e per il corpo B (box singolo) è 12.494,78 €

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Turbigo, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 1° semestre 2023 - Borsino Immobiliare, ed inoltre: Verifica di compravendite nella zona su siti on line come immobiliare.it

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	106,87	0,00	83.634,32	83.634,32
B	box singolo	17,81	0,00	12.494,78	12.494,78



PDF Eraser Free

	96.129,10 €	96.129,10 €
--	-------------	-------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.400,00**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.729,10**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 88.729,10**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): **€. 4.436,46**

Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente: **€. 0,00**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 18.377,80**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 65.914,85**

data 28/03/2024

il tecnico incaricato
Sergio Adelfio Camisasca

