

Tribunale di Milano

PROCEDURA

Liquidazione Giudiziale

Primalinea S.n.c. di [REDACTED]

N° Gen. Rep. 59/2024

Giudice Delegato:
Dott. Luca Gianì

Curatore Fallimentare:
Avv. Raffaella Palomba

RAPPORTO DI VALUTAZIONE

Abitazione, cantina e box

Busto Garolfo - Via Giuseppe Mazzini n. 30



Arch. YAEL ANATI

| | |
|--|----|
| 1. OGGETTO DI STIMA | 3 |
| 1.1 Inquadramento generale | 3 |
| 1.2 Ubicazione e accessibilità | 4 |
| 1.3 Descrizione del territorio circostante | 5 |
| 2. IDENTIFICAZIONE DEI BENI..... | 5 |
| 2.1 Precedenti e attuali proprietari | 6 |
| 3. FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI | 8 |
| 3.1 Gravami ed oneri | 8 |
| 4. IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI..... | 8 |
| 4.1 Abitazione e cantina..... | 9 |
| 4.2 Box..... | 11 |
| 4.3 Stato di possesso e disponibilità | 11 |
| 5. DESCRIZIONE DEI BENI..... | 11 |
| 5.1 Abitazione e cantina..... | 12 |
| 5.2 Box..... | 15 |
| 6. URBANISTICA | 16 |
| 6.1 Strumento urbanistico vigente..... | 16 |
| 7. EDILIZIA..... | 16 |
| 7.1 Titoli Edilizi..... | 16 |
| 7.2 Conformità Edilizia | 18 |
| 8. CONSISTENZA | 18 |
| 8.1 Modalità di calcolo delle consistenze | 18 |
| 9. VALUTAZIONE A CORPO..... | 21 |
| 9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo..... | 21 |
| 9.2 Andamento del mercato immobiliare..... | 24 |
| 9.3 Valutazione | 26 |
| Allegati | 27 |



PREMESSA

Con informativa al Giudice Delegato dott. Luca Giani, in data 22/05/2024 la curatrice Avv. Raffaella Palomba, ha incaricato la sottoscritta, Arch. Yael Anati, con studio in Milano [REDACTED] iscritta all'Ordine degli Architetti P. P. C. della Provincia di Milano al n. 10645 e nell'elenco dei Consulenti Tecnici del Tribunale di Milano al n. 13522, per la valutazione dei beni immobili di proprietà della società Primalinea S.n.c. di [REDACTED] con sede a Inveruno, Via Nino Bixio n. 2, in liquidazione Giudiziale, e dei soci ill. resp. [REDACTED] [REDACTED] così come pronunciato dal Tribunale di Milano, Sezione Procedure Concorsuali, con R.G. 59/2024.

1 OGGETTO DI STIMA

1.1 Inquadramento generale

L'immobile oggetto di stima è situato nel Comune di Busto Garolfo (MI), Via Giuseppe Mazzini ed è costituito da:

- Un'abitazione al piano terzo;
- Una cantina al piano interrato;
- Un box al piano interrato.



Il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di stima

1.2 Ubicazione e accessibilità

Il comune di Busto Garolfo si trova nella parte nord ovest della Città Metropolitana Milanese, ospita circa 14.000 abitanti e confina con i seguenti comuni: Arconate, Canegrate, Casorezzo, Dairago, Inveruno, Parabiago, San Giorgio su Legnano e Villa Cortese.



Il territorio circostante è caratterizzato per la presenza di campi agricoli anche se il territorio può essere considerato densamente popolato.



Il comune è raggiungibile mediante:

Rete stradale: il casello sulla rete autostradale nazionale più vicino è quello di Arluno sulla A4 Torino-Trieste, che dista dal centro della cittadina circa 8 km.

Rete ferroviaria - la stazione ferroviaria più vicina è quella di Legnano, che dista circa 8 km.

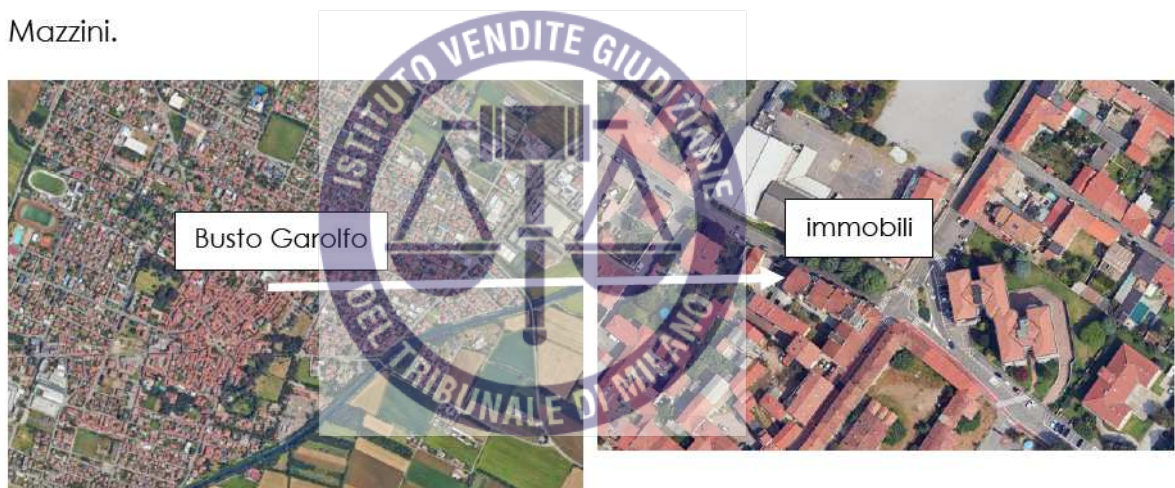
Aeroporti – l'aeroporto più vicino è quello della Malpensa, che dista circa 25 km
Il Comune è collegato ai comuni limitrofi e al capoluogo milanese con linee di trasporto pubblico di superficie.

Nella cittadina si trovano una scuola elementare e una media, ma non sono presenti istituti di istruzione superiore.

L'ospedale più vicino è quello di Legnano.

1.3 Descrizione del territorio circostante

Il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di stima si trova in centro lungo via G. Mazzini.



L'area circostante è caratterizzata per la presenza di fabbricati, anche di carattere storico, principalmente a destinazione residenziale.

Lungo la strada si trovano parcheggi pubblici a raso, non lontano un'area dedicata a parcheggio che ospita anche la casa dell'acqua e verso ovest un secondo parcheggio pubblico.

Nelle vie limitrofe si trovano esercizi commerciali a servizio dei cittadini, mentre gli uffici comunali distano circa 200 m.

2 IDENTIFICAZIONE DEI BENI

Al fine di procedere con la stima del bene sono state svolte le seguenti attività:

- accesso agli atti presso il comune di Busto Garolfo in data 24/07/2024;

- sopralluogo in data 01/08/2024;

ed è stata raccolta la seguente documentazione:

| | |
|---|-----------------------------------|
| Relazione notarile ventennale | Non disponibile |
| Atto di provenienza | Del 29/11/2000 – Allegato 1.1 |
| Ispezione ipotecaria – nota di trascrizione del 15/04/2014 R.G. n. 33582 e R.P. 5225 di ipoteca | Del 23/02/2024 – Allegato 1.2 |
| Ispezione ipotecaria – nota di trascrizione del 01/08/2000 R.G. n. 78177 e R.P. 14427 di rinnovo di ipoteca | Del 23/02/2024 – Allegato 1.3 |
| Ispezione ipotecaria, Foglio 18, Particella 507, Sub. 22 abitazione e cantina; | Del 01/08/2024 – Allegato 1.4 |
| Ispezione ipotecaria, Foglio 18, Particella 507, Sub. 39 box; | Del 01/08/2024 – Allegato 1.5 |
| Nota di trascrizione di sentenza di Apertura della Liquidazione Giudiziale | Del 22/03/2024 – Allegato 1.6 |
| Lettera di cessione dei crediti | Del 28/03/2023 – Allegato 1.7 |
| Estratto di mappa Foglio 18 Particella 507 | Del 05/07/2024 – Allegato 2 |
| Visura per immobile Foglio 18 Particella 507 Subalterno 22 – abitazione e cantina | Del 05/07/2024 – Allegato 3 |
| Visura per immobile Foglio 18 Particella 507 Subalterno 39 - box | Del 05/07/2024 – Allegato 4 |
| Elaborato planimetrico catastale | Del 10/12/1992 - Allegato 5 |
| Scheda Catastale Foglio 18 Particella 507 Subalterno 22 – abitazione e cantina | Del 10/12/1992 – Allegato 6 |
| Scheda Catastale Foglio 18 Particella 507 Subalterno 39 - box | Del 10/12/1992 – Allegato 7 |
| Atto di ratifica di convenzione di attuazione di Programma Integrativo di Recupero | Del 07/04/1989 – Allegato 8 |
| Titoli edilizi | Vedi punto 7 – Allegati 9.1 e 9.2 |
| Attestato di Prestazione Energetica (APE) | Non disponibile |

2.1 Precedenti e attuali proprietari

La proprietà del bene oggetto di stima è pervenuta tramite il seguente **atto di compravendita del 01/08/2000**, Rep. n. 6452, Racc. n. 4215, in atti del notaio dott.ssa [REDACTED], di Milano, registrato a Milano il 03/08/2000 al n. 21110 serie 2V, il signor [REDACTED] residente a Busto Garolfo, vendeva al signor [REDACTED] quanto segue:

"in Comune di Busto Garolfo, Via Mazzini angolo Via dell'Abbazia, la seguente porzione immobiliare avente accesso dal civ. n. 30 di Via Mazzini:

- a) appartamento sito al piano terzo, composto da tre locali oltre cucina e servizi, con annesso vano cantina al piano interrato;*
- b) box ad uso autorimessa sito al piano interrato.*

Coerenze in contorno da nord in senso orario:

- dell'appartamento: cortile comune per due lati, unita di terzi, vano ascensore, pianerottolo e vano scale comuni, cortile comune;*
- della cantina: terrapieno per due lati, cantina di terzi, corridoio comune di accesso, vano ascensore comune;*
- del box: corsia di manovra comune per due lati, spazio comune, mappale 317.*

2) La porzione immobiliare in oggetto è censita nel N.C.E.U. di Busto Garolfo alla partita n. 100162, intestata alla società "C3 COSTRUZIONI EDILI S.R.L.", dante causa dell'attuale parte venditrice, come segue:

- l'appartamento ed il vano cantina al foglio 18, mappale 507 (cinquecentosette), subalterno 22 (ventidue), Via G. Mazzini, piani 3-S1, categoria A/2, classe 3, vani 5,5, rendita catastale lire 1.127.500;*
- il box al foglio 18, mappale 507 (cinquecentosette), subalterno 39 (trentanove), Via G. Mazzini, piano S1, categoria C/6, classe 4, mq. 20, rendita catastale lire 86.000.*

3) È compresa nella presente vendita la proporzionale quota di comproprietà degli enti comuni della casa."

L'atto al punto 8 riporta quanto segue:

"La parte acquirente si obbliga di rispettare il regolamento di condominio della casa e si dichiara edotta che una parte di area condominiale esterna al complesso di cui fa parte la porzione immobiliare in oggetto è adibita a parcheggio ad uso pubblico e si impegna, proporzionalmente alla quota di sua spettanza, a corrispondere gli oneri di manutenzione delle strutture e dell'impermeabilizzazione delle stesse, con particolare riguardo alle unità immobiliari sottostanti ed agli eventuali danni causati dall'uso del detto parcheggio."

L'atto di cui sopra riporta che gli immobili sono pervenuti alla parte venditrice con atto del 03/03/1993 n. 6574 di rep. del notaio dr. [REDACTED], registrato a Milano, Atti Privati, il 18 marzo 1993 al n. 5896 serie 2V e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano "2" il 1° aprile 1993 ai n.ri 24569/17391.

Allegato 1.1 – atto di compravendita del 01/08/2000, Rep. n. 6452/4215

I dati catastali riportati nell'atto sopra citato corrispondono ai dati catastali degli immobili.

Servitù e vincoli

Nell'atto sopra citato non sono riportate servitù.

3 FORMALITÀ PREGIUDIZIEVOLI

3.1 Gravami ed oneri

Con riferimento alle ispezioni ipotecarie del 23/02/2024 e 01/08/2024 e alla documentazione ricevute dalla Curatela risultano a carico degli immobili le seguenti formalità, che si riportano come desunte dal documento allegato:

- 1) **Iscrizione del 02/08/2000** - Registro Particolare 23310 Registro Generale 79766 Pubblico ufficiale [redacted] Repertorio 6453 del 01/08/2000 ipoteca volontaria derivante da concessione a garanzia di mutuo
Documenti successivi correlati:
1. Iscrizione n. 14427 del 21/07/2020
- 2) **Iscrizione del 15/04/2014** R.G. n. 33582 e R.P. n. 5225 di atto del 09/04/2014 rep. n. 70317/22929 di ipoteca volontaria, concessione a garanzia di finanziamento di Capitale 115.000,00 per un totale di € 230.000,00, a favore di [redacted]
- 3) **Trascrizione del 21/07/2020** R.G. n. 78177 e R.P. n. 144277 di atto del 01/08/2000 rep. n. 6453 ipoteca in rinnovazione derivante da ipoteca volontaria per concessione a garanzia di mutuo di Capitale € 129.114,22, oltre a spese ed interessi per un totale di € 258.228,45 a favore di [redacted]
Formalità di riferimento: Iscrizione n. 23310 del 2000
- 4) **Trascrizione del 22/03/2024** - Registro Particolare 26788 Registro Generale 37092 Pubblico ufficiale Tribunale Repertorio 75 del 01/02/2024 atto giudiziario - **Sentenza di apertura della Liquidazione Giudiziale**

Si segnala inoltre che è stata ricevuta dalla curatela copia di una comunicazione del 28/03/2023 da parte di [redacted] relativa a cessione del credito intervenuta tra [redacted] il 15/03/2023 e relativi rapporti giuridici.

Allegato 1.2 – ispezione ipotecaria del 23/02/2024 nota trascrizione del 15/04/2014

Allegato 1.3 – ispezione ipotecaria del 23/02/2024 nota trascrizione del 01/08/2000

Allegato 1.4 – Ispezione ipotecaria del 01/08/2024 su Sub. 22

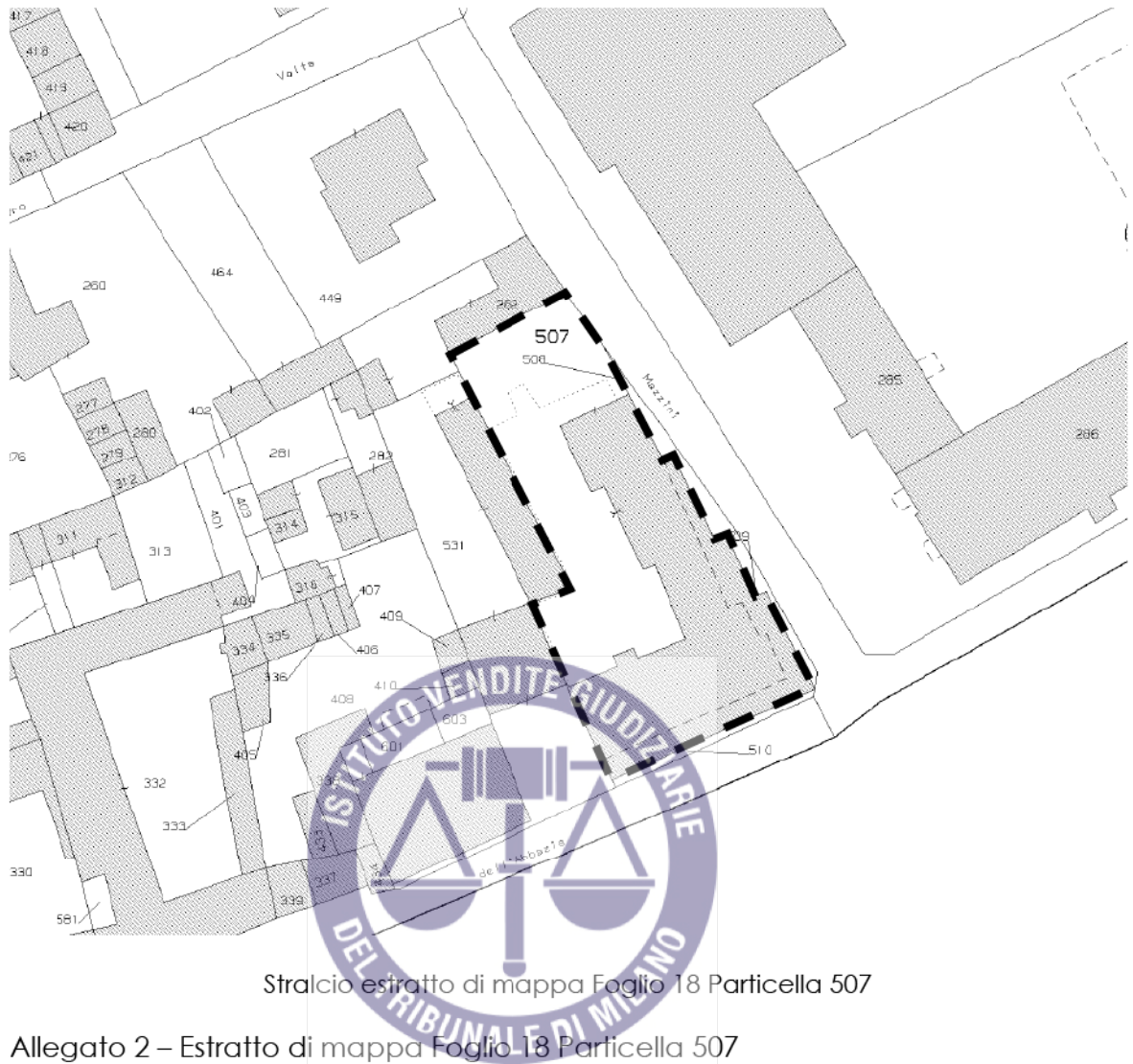
Allegato 1.5 – Ispezione ipotecaria del 01/08/2024 su Sub. 39

Allegato 1.6 – nota di trascrizione di sentenza

Allegato 1.7 – lettera del 28/03/2023 di cessione dei crediti

4 IDENTIFICAZIONE CATASTALE DEI BENI

L'area sulla quale si trova il fabbricato che ospita i beni oggetto di stima: è identificata al Catasto Terreni al Foglio 18, Particella 507.



Stralcio estratto di mappa Foglio 18 Particella 507

Allegato 2 – Estratto di mappa Foglio 18 Particella 507

I beni oggetto di stima sono identificati al Catasto Fabbricati come segue:

4.1 Abitazione e cantina

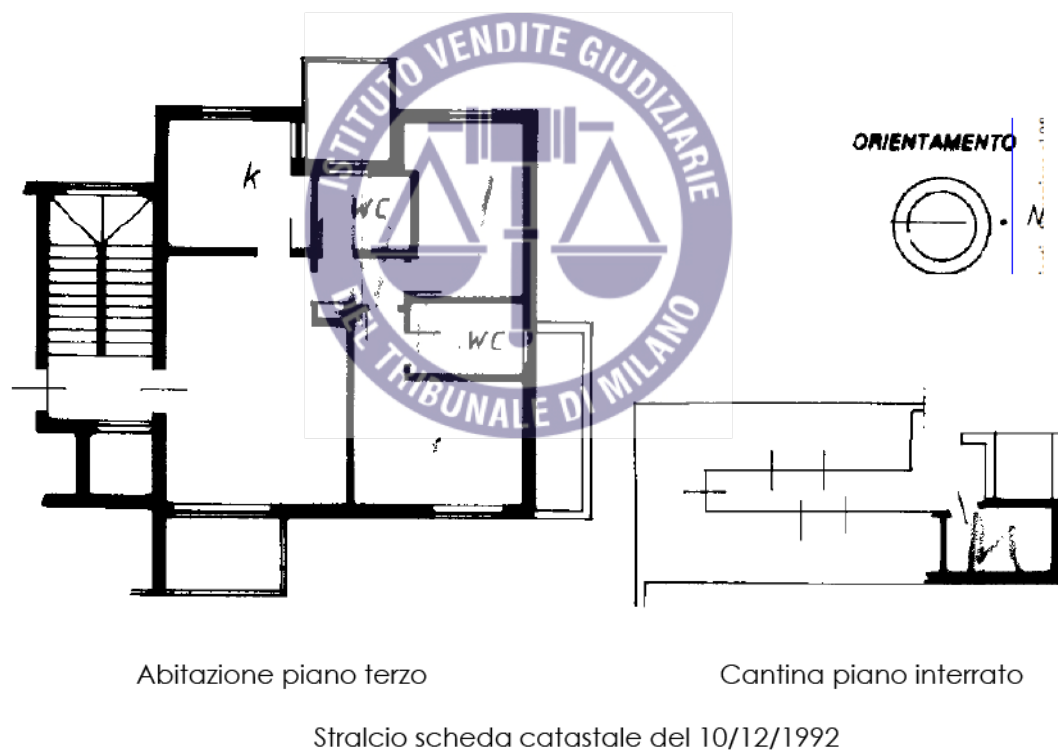
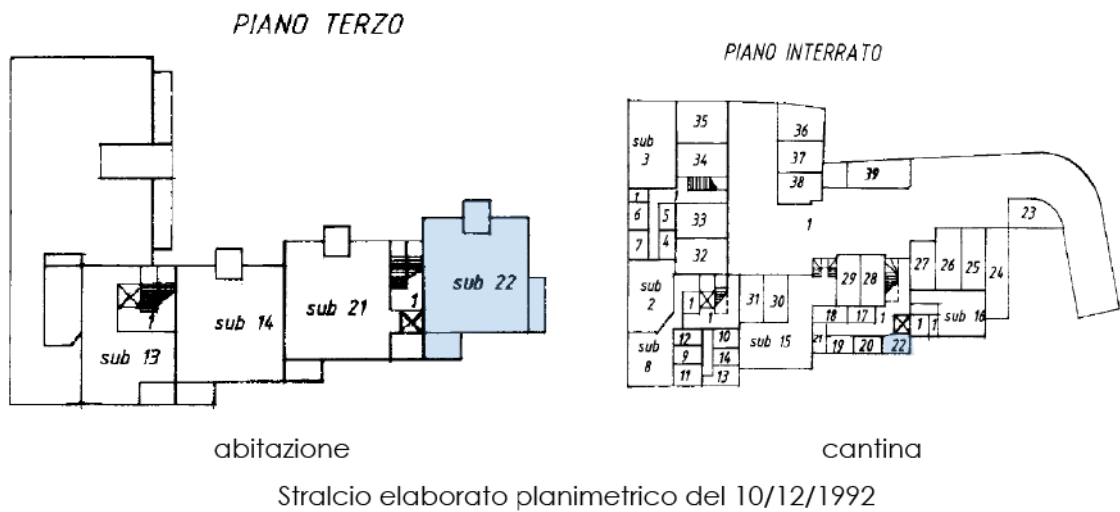
| Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|--------|-------|-----|------|--------|-------------|--|----------|
| 18 | 507 | 22 | A/2 | 3 | 5,5 vani | Totale: 98 m ² Totale escluse aree scoperte: 92 m ² | € 582,31 |

Via Giuseppe Mazzini piano S1 - 3

Coerenza da Nord in senso orario:

Abitazione: affaccio su cortile comune sub. 1, affaccio su Via Giuseppe Mazzini, balcone unità sub. 21, ascensore e vano scala comune, affaccio su cortile comune sub. 1.

Cantina: terrapieno su due lati, cantina sub. 20, corridoio comune sub. 1, ascensore e parti comuni sub. 1.



Allegato 3 – Visura storica per immobile Foglio 18 Particella 507 Sub. 22

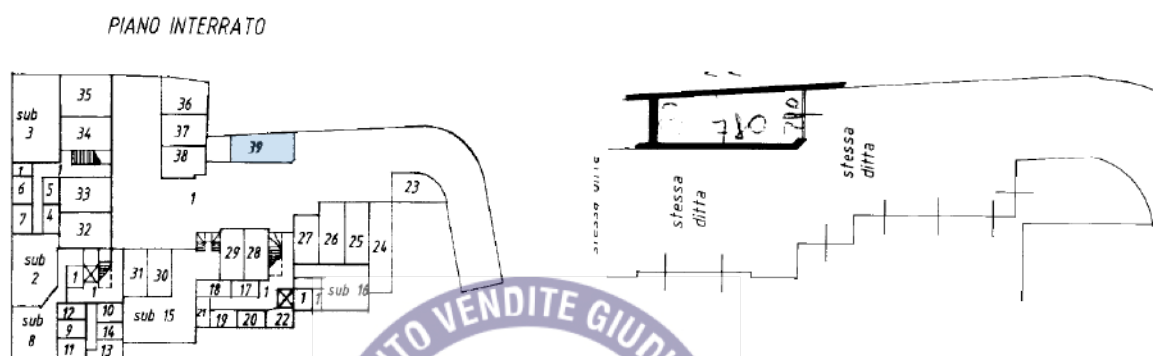
Allegato 5 – Elaborato planimetrico

Allegato 6 – Scheda catastale abitazione e cantina Foglio 18 Part. 507 Sub.22

4.2 Box

| Foglio | Part. | Sub | Cat. | Classe | Consistenza | Sup. catastale | Rendita |
|--------|-------|-----|------|--------|-------------------|---------------------------|---------|
| 18 | 507 | 309 | C/6 | 4 | 20 m ² | Totale: 20 m ² | € 44,42 |

Via Giuseppe Mazzini Piano S1
Coerenza da Nord in senso orario: su due lati con corsello comune sub. 1, locale condominiale e terrapieno.



Stralcio elaborato planimetrico del
10/12/1992

Stralcio scheda catastale box del
10/12/2022

Allegato 4 – Visura storica per immobile Foglio 18 Particella 507 Sub. 39

Allegato 5 – Elaborato planimetrico

Allegato 7 – Scheda catastale box Foglio 18 Part. 507 Sub.39

4.3 Stato di possesso e disponibilità

I beni sono di piena proprietà del signor ██████████ socio della società Primalinea s.n.c. di ██████████ in liquidazione giudiziale R.G. 59/2004.

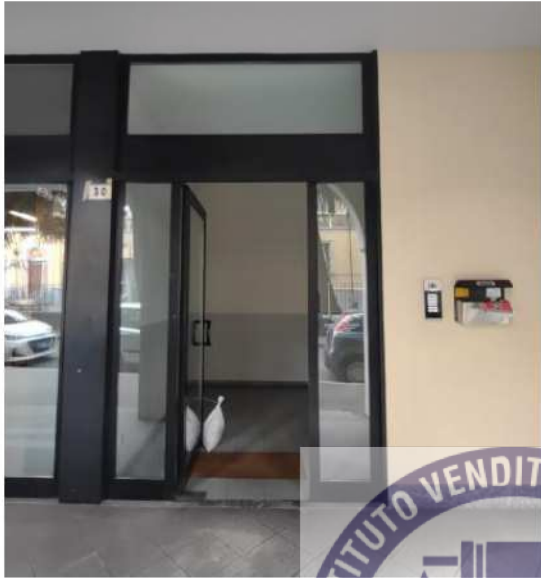
Alla data del sopralluogo tenutosi il 01/08/2024, l'immobile risultava occupato senza titolo.

Allegato 1.1 – atto di compravendita del 01/08/2000

5 DESCRIZIONE DEI BENI

I beni oggetto di stima sono ubicati a Busto Garolfo in Via Giuseppe Mazzini n. 30, in un fabbricato a forma di "L" di quattro piani fuori terra e uno interrato.

L'accesso al fabbricato si trova sotto il portico lungo la via, il cancello d'ingresso è al civico n. 30, mentre l'accesso alla rampa per il piano dei box e cantine si trova leggermente più a nord lungo la via ed il cancello è indicato con il numero civico 26.



Ingresso al fabbricato



Ingresso al piano interrato

Il piano interrato è collegato all'abitazione attraverso la scala condominiale e l'ascensore.

5.1 Abitazione e cantina

Dall'ingresso all'abitazione si accede direttamente in soggiorno, la cucina, abitabile si trova sulla sinistra verso il cortile interno.

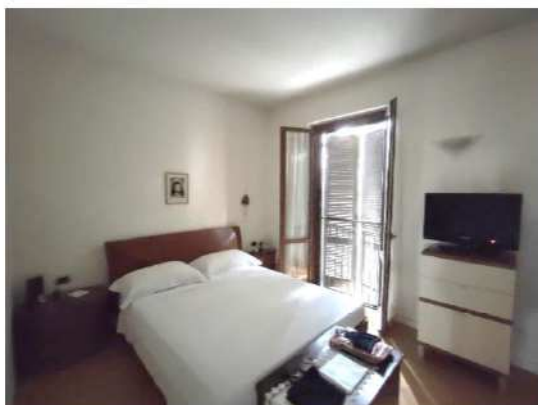


Soggiorno



Cucina

La zona notte, separata dal soggiorno è costituita da due camere e due bagni distribuiti da un piccolo disimpegno.



Camera principale



Bagno di pertinenza della camera principale

Il secondo bagno, di pertinenza della camera da letto padronale è affacciato verso nord, mentre camera e soggiorno sono affacciati su via Mazzini.



Cameretta

Secondo bagno

Cucina e primo bagno, utilizzato anche come lavanderia, si affacciano su un piccolo balcone affacciato sul cortile, verso sud-ovest.



Balcone affacciato sul cortile



Balcone affacciato su via Mazzini



Vista del balcone della cucina/bagno dalla strada



Balcone del soggiorno visto da via Mazzini

Il soggiorno è dotato di balcone, attualmente coperto da una tenda solare. Nei due balconi si trovano le unità esterne dell'impianto di aria condizionata.

L'abitazione è dotata di impianto elettrico, idrico sanitario, riscaldamento condominiale distribuito con termosifoni, impianto di aria condizionata e citofono.

I pavimenti nella zona giorno sono in piastrelle bianche, mentre nelle camere da letto il pavimento è in doghe di legno posate a correre.

I serramenti sono in legno e sono dotati di persiane.

La cantina si trova al piano interrato davanti alla porta d'ingresso all'area condominiale delle cantine.

Le pareti sono in blocchetti di cemento lasciati a vista, la porta è in lamiera di alluminio. È presente l'impianto di illuminazione funzionante.

Si segnala che nel soffitto sono presenti segni di infiltrazione di acqua dal piano superiore.



Abitazione e cantina si trovano in buono stato di manutenzione.

5.2 Box

Il box si trova al piano interrato, davanti alla rampa di ingresso. È presente l'impianto di illuminazione.

Si segnala che, il meccanismo di apertura elettrico del portone, dovrebbe essere sostituito in quanto non più funzionante.



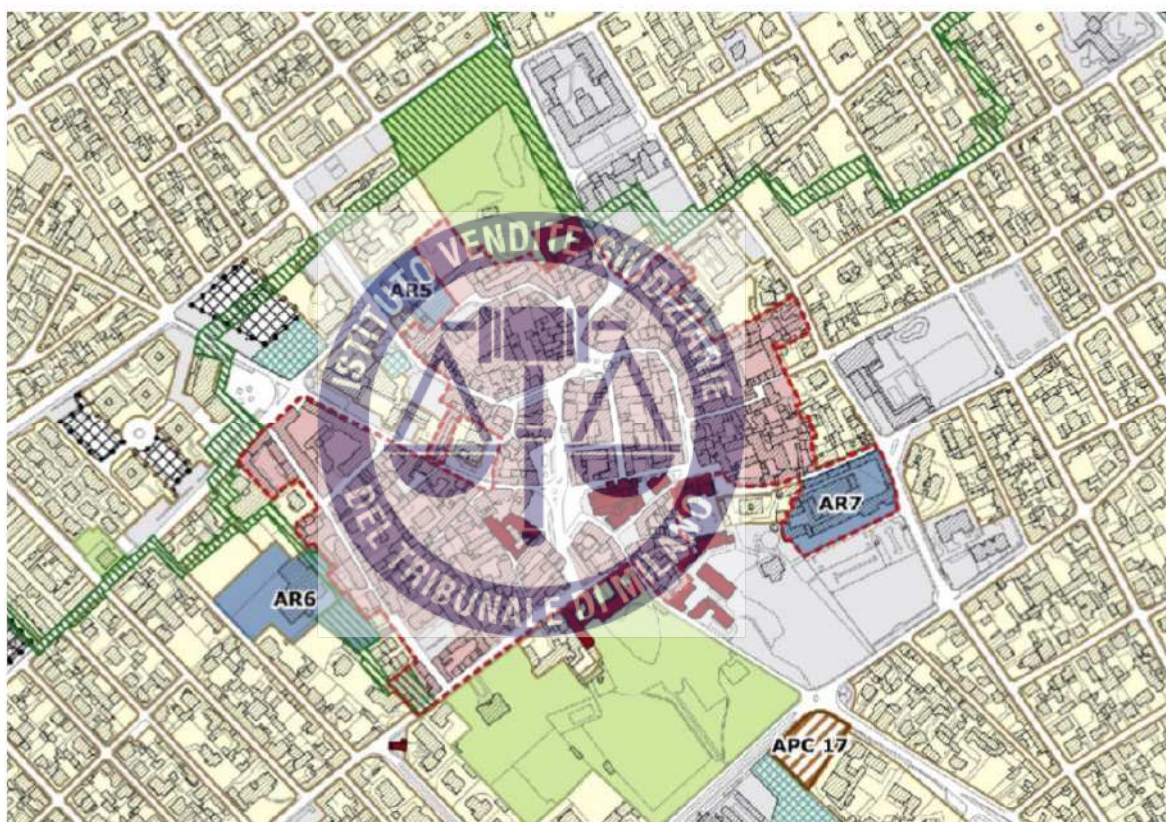
Il box si trova in buono stato di manutenzione.

6 URBANISTICA

6.1 Strumento urbanistico vigente

Il Comune di Busto Garolfo è dotato di Piano di Governo del Territorio adottato con deliberazione del C.C. n. 22 del 19/06/2023.

Il fabbricato che ospita i beni oggetto di stima si trova esternamente al perimetro del nucleo di antica formazione ed è inserito in **ambito prevalentemente residenziale** e fa riferimento alla scheda n. 1 delle norme del piano.



Alla luce di quanto sopra l'immobile risulta conforme alla destinazione urbanistica.

7 EDILIZIA

7.1 Titoli Edilizi

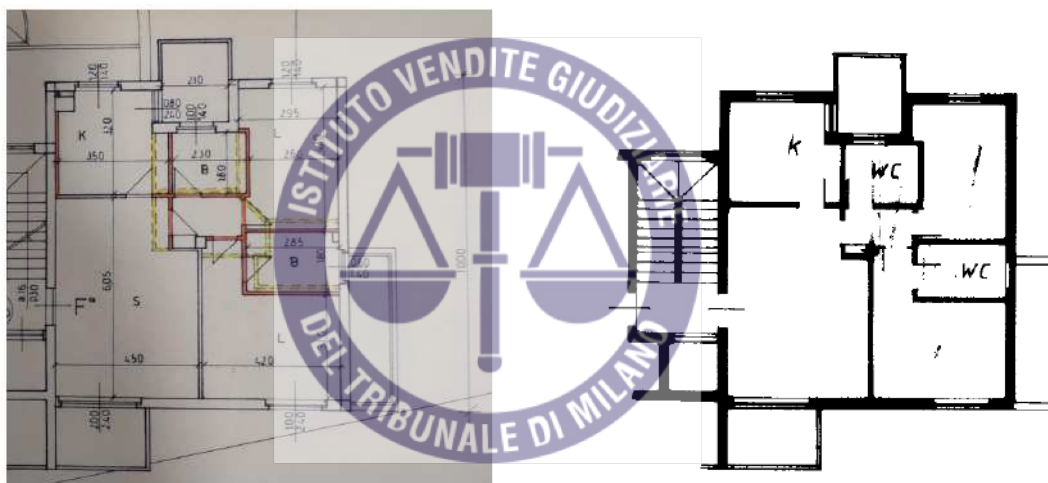
L'immobile è stato realizzato negli anni '90, con un piano P.I.R. (Programma Integrato di Recupero) a seguito dei seguenti titoli abilitativi:

| Titolo | Prot.n. | Data |
|-------------------------------------|---------|--------------------------|
| Concessione Edilizia prat. n. 18/90 | | Rilasciata il 27/02/1990 |
| Variante prat. n. 419/91 | | Rilasciata il 23/03/1992 |
| Variante prat. n. 422/92 | | Rilasciata il 20/11/1992 |
| Abitabilità | | Rilasciata il 04/05/1994 |

Allegato 9.1 - Concessione Edilizia n. 422/92

Allegato 9.2 - Abitabilità del 04/05/1994

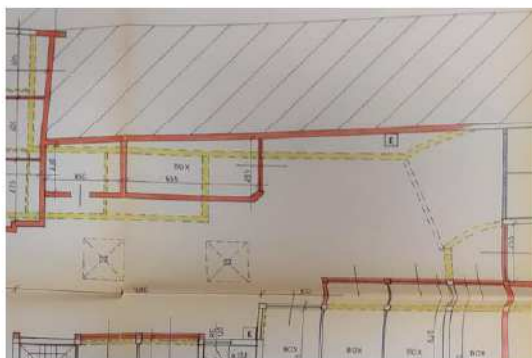
Negli elaborati grafici allegati all'ultima variante, sono rappresentate delle modifiche delle partizioni interne all'interno dell'abitazione. Le modifiche non hanno comportato variazioni ai prospetti.



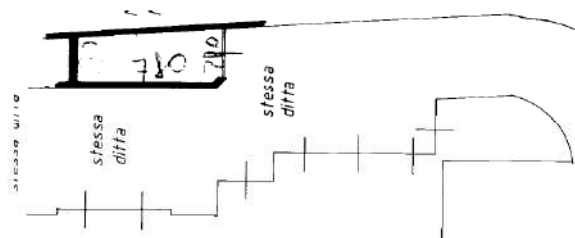
Stralcio tavola 6 – terzo piano prot. N. 14748 del 21/09/1992

Stralcio scheda catastale del 10/12/1992

Con la stessa variante vengono anche rappresentate modifiche al piano interrato.



Stralcio tavola 2 – terzo piano prot. N. 14748 del 21/09/1992



Stralcio scheda catastale del 10/12/1992

La concessione per la variante è stata rilasciata il 20/11/1992, successivamente è stata rilasciata l'abitabilità. Dopo il 1992 non risultano presentati altri titoli edilizi.

Atto di ratifica di Convenzione del 07/04/1989

Il P.I.R. prevedeva la sottoscrizione di una convenzione urbanistica.

L'atto di ratifica di Convenzione di attuazione di Programma Integrativo di Recupero, riporta che con deliberazione consiliare n. 100 del 28/11/1986 il Comune di Busto Garolfo ha deliberato l'attuazione del Programma Integrato di Recupero del patrimonio edilizio esistente in via Abbazia ed in via Mazzini.

Detta deliberazione prevede alcuni impegni da parte dei proprietari, formalizzati con l'atto di cui sopra e descritti nel documento allegato riguardanti la realizzazione di opere pubbliche e l'obbligo a cedere in affitto, appena terminata la costruzione, un alloggio a equo canone, all'interno del P.R.I. di 80 mq. e per una durata di 10 anni.

Tra i documenti visionati in comune durante l'accesso agli atti non risultano comunicazione da parte del comune relative ad obblighi non adempiuti.

Allegato 8 – Atto di ratifica di convenzione del 1986.



7.2 Conformità Edilizia

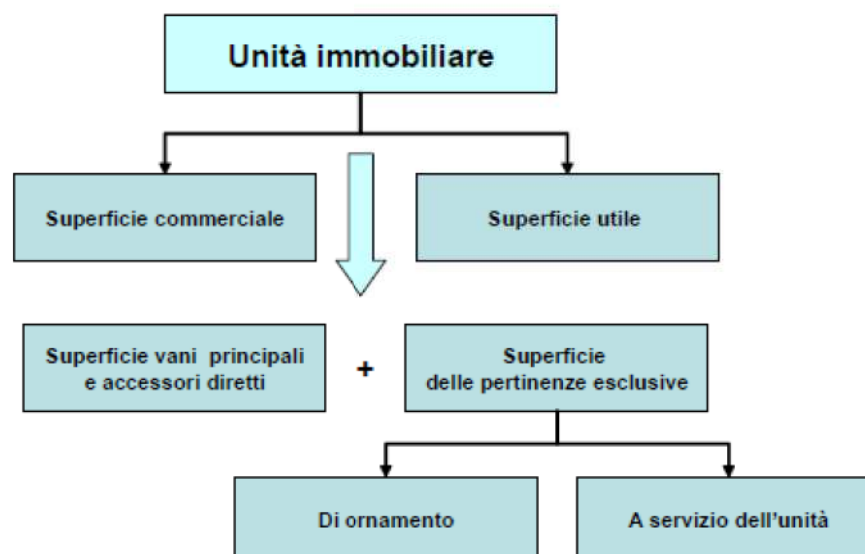
A seguito del sopralluogo del 01/08/2024 si è potuto verificare che lo stato reale dell'immobile corrisponde a quanto rappresentato negli elaborati grafici presentati in comune e corrisponde anche alle schede catastali presentate il 10/12/1992.

Si segnala che ai fini della redazione della presente relazione non è stato eseguito un rilievo.

8 CONSISTENZA

8.1 Modalità di calcolo delle consistenze

L'Agenzia del Territorio indica la seguente modalità di calcolo delle consistenze degli immobili residenziali (Istruzione per la determinazione della consistenza degli immobili urbani per le rilevazioni dei dati):



La superficie commerciale è pari alla somma:

| | | |
|--|---|---|
| Superficie dei vani principali e degli accessori diretti, comprensiva della quota delle superfici occupate dai muri interni e perimetrali; | + Superficie omogeneizzata delle pertinenze di uso esclusivo; | Di ornamento (terrazze, balconi, patii e giardini); Di servizio (cantine, posti auto coperti e scoperti, box, etc.). |
|--|---|---|

Sono da considerarsi pertinenze esclusive di ornamento: i balconi, le terrazze, i cortili, i patii, i portici, le tettoie aperte, i giardini ecc. mentre sono da considerarsi pertinenze esclusive a servizio i locali di uso esclusivo annessi e integrati con l'unità immobiliare (cantine, soffitte, locali deposito).

Le pertinenze accessorie sono distinte in:

- comunicanti con i locali principali, se sono ad essi collegate (es. allo stesso livello o se diverso con scala interna);
- non comunicanti e non ad essi collegate, se con accesso indipendente ed esterno all'unità immobiliare.

In merito al calcolo delle superficie inoltre:

- Non devono essere considerate pertinenze esclusive annesse all'unità immobiliare, i locali accessori che per la loro dimensione potrebbero essere economicamente e fisicamente indipendenti dall'unità immobiliare. In tal caso saranno da conteggiare autonomamente in relazione alla propria destinazione d'uso.

- La superficie dei vani principali e degli accessori diretti, ovvero loro porzioni, aventi altezza utile inferiore a m.1,50 non entra nel computo, salvo particolari soluzioni architettoniche che saranno valutate caso per caso.
- Per le unità immobiliari disposte su due o più piani, i collegamenti verticali interni alla stessa devono essere computati in misura pari alla loro proiezione orizzontale, indipendentemente dal numero dei piani collegati.
- Non devono essere aggiunte alla singola unità immobiliare le quote di superfici relative agli spazi condominiali in quanto indivisibili e sono già considerati nel valore unitario attribuito a ciascun appartamento.

I coefficienti di omogeneizzazione o di riduzione:

| Uso del locale | Coefficiente di omogeneizzazione/riduzione |
|--|--|
| Superficie residenziale | 100% |
| Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq comunicanti | 30% |
| Superficie balconi/terrazzi fino a 25 mq non comunicanti | 15% |
| Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq comunicanti | 10% |
| Superficie balconi/terrazzi oltre i 25 mq non comunicanti | 5% |
| Superficie sottotetto s.p.p. (senza permanenza di persone) per la sola superficie con altezza superiore 150 cm | 50% |
| Superficie delle pertinenze di servizio comunicanti | 50% |
| Superficie delle pertinenze di servizio non comunicanti | 25% |
| Box/posti auto/parcheggi coperti e scoperti | a corpo |

Non potendo verificare le superfici reali su file in formato vettoriale, ed avendo a disposizione solo le schede catastali, si farà riferimento per la superficie commerciale a quanto riportato nelle visure catastali.

Il metodo di determinazione della superficie catastale segue un procedimento del tutto simile a quello della determinazione della superficie commerciale.

La superficie commerciale in base alla quale verranno valutati i beni è la seguente:

| Unità catastale | Sup. catastale | Coef. Di adeguamento | Sup. commerciale |
|------------------------------|----------------|----------------------|------------------|
| Abitazione e cantina Sub. 22 | 98,00 mq | 100% | 98,00 mq |
| Box Sub. 39 | 20,00 mq | 100% | 20,00 mq |

9 VALUTAZIONE A CORPO

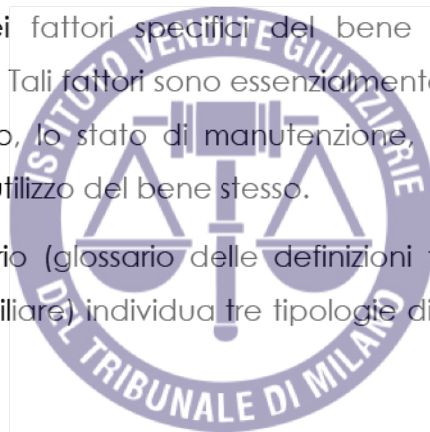
9.1 Metodo di Stima – Sintetico comparativo

La presente stima adotta il metodo sintetico-comparativo che sviluppa una valutazione attraverso il confronto del bene oggetto di stima con altri simili presenti sul mercato immobiliare.

Una volta determinato il segmento di mercato a cui appartiene il bene in base alla sua tipologia e alla collocazione geografica, vengono consultate le banche dati dell'Osservatorio del Mercato Immobiliare (O.M.I.) della Agenzia della Entrate, del Borsino Immobiliare nonché portale PiùPrezzi.it della Camera di Commercio di Milano che pubblicano periodicamente rilevamenti dei prezzi degli immobili per il territorio considerato per le varie tipologie di fabbricati.

I dati di rilevamento pubblicati vengono successivamente analizzati alla luce delle caratteristiche e dei fattori specifici del bene oggetto di stima capaci di influenzarne il valore. Tali fattori sono essenzialmente l'ubicazione e l'accessibilità, la destinazione d'uso, lo stato di manutenzione, le pertinenze e quant'altro è rilevante al fine dell'utilizzo del bene stesso.

L'Agenzia del Territorio (glossario delle definizioni tecniche in uso del settore economico – immobiliare) individua tre tipologie di fabbricati e tre tipologie di abitazioni:



FABBRICATO DI TIPOLOGIA SIGNORILE - Edificio, anche plurifamiliare, inquadrato nella categoria catastale A/1, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98. Le abitazioni sono caratterizzate da ottima esposizione prevalente, ricco grado di rifinitura, grande ampiezza media dei vani, completezza di impianti tecnologici. Presenta generalmente caratteri architettonici di pregio, locali comuni di caratteristiche superiori a quelle possedute dai fabbricati civili, finiture interne accurate con impiego di materiali, impianti completi e di tecnologia superiore.

FABBRICATO DI TIPOLOGIA CIVILE - Edificio a destinazione residenziale con incidenza significativa dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente ha caratteri distributivi razionali, livello architettonico buono. È un edificio ubicato generalmente in zone residenziali, con abitazioni inquadrato nella categoria catastale A/2, corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98, caratterizzate da ottima esposizione prevalente, grado di rifinitura tra il ricco e l'ordinario, media ampiezza dei vani, completezza di impianti tecnologici e dotazione di almeno due servizi igienici. Non è determinante la presenza o meno dell'alloggio del portiere nell'edificio. Sono compatibili con la categoria anche quelle unità immobiliari di consistenza inferiore a quella propria delle abitazioni di tipo civile a quelle

appartenenti ai fabbricati a schiera, con caratteristiche costruttive, tecnologiche, di rifinitura e dotazioni proprie della categoria. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

FABBRICATO DI TIPOLOGIA ECONOMICA - Complesso edilizio a destinazione residenziale con incidenza ordinaria dei costi relativi alle opere di finitura (pavimenti, rivestimenti, infissi, accessori impiantistici). Generalmente caratterizzato dal massimo sfruttamento della superficie e della volumetria edificabile, con più scale di accesso e pianerottoli che disimpegnano più unità immobiliari. È un edificio generalmente ubicato in località eccentriche, anche se del tipo popolare, con abitazioni solitamente inquadrato nella categoria catastale A/3, (corrispondente alla R/1 del nuovo Quadro Generale delle Categorie di cui al D.P.R. 138/98) caratterizzate da buona esposizione prevalente, grado di rifinitura tra l'ordinario ed il semplice, ampiezza dei vani medio piccola, completezza di impianti tecnologici e dotazione generalmente di non più di un servizio igienico. È ammessa nel fabbricato la compresenza di autorimesse o box auto e quella di unità immobiliari a destinazione commerciale (negozi, magazzini, laboratori, istituti di credito e assicurazioni)

L'immobile corrisponde alla seconda delle tre categorie – Edificio di tipologia civile.

ABITAZIONE DI TIPO SIGNORILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con caratteri architettonici di pregio (vedi: fabbricato di tipologia signorile). Le rifiniture sono pregio, con materiali che hanno caratteristiche di elevata qualità. Presenta locali e consistenza complessiva superiore a quella ordinaria delle abitazioni di tipo civile. È provvista di impianti di elevata tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO CIVILE - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con buone caratteristiche generali, costruttive e distributive e con tipologia prevalente "civile" Presenta ordinariamente locali di media ampiezza con distribuzione interna e opere esterne di buona fattura, collegamenti verticali ed orizzontali ampi e ben illuminati. Le rifiniture sono di buona o ottima fattura, così come i materiali impiegati. È provvista di impianti di ordinaria tecnologia.

ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - Unità immobiliare a destinazione abitativa di tipo privato facente parte di edificio con tipologia prevalente "economica" (vedi: fabbricato di tipologia economica), con finiture esterne ordinarie prive di elementi di pregio e con collegamenti verticali e orizzontali di dimensioni limitate. Le rifiniture sono di tipo media fattura, con materiali che non hanno caratteristiche di particolare qualità. È provvista di impianti sufficienti ma, in caso di fabbricati di avanzata vetustà, incompleti.

L'appartamento corrisponde alla seconda delle tre categorie – Abitazione di tipo civile.

Per la tipologia di immobile individuato le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

I parametri medi di zona riportati dall'Osservatorio Immobiliare dell'Agenzia delle Entrate per abitazioni - quotazioni immobiliari riferite al 2° semestre del 2023 sono i seguenti:

Risultato interrogazione: Anno 2023 - Semestre 2

Provincia: MILANO

Comune: BUSTO GAROLFO

Fascia/zona: Centrale/CENTRO

Codice zona: B1

Microzona: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

| Tipologia | Stato conservativo | Valore Mercato (€/mq) | | Superficie (L/N) | Valori Locazione (€/mq x mese) | | Superficie (L/N) |
|------------------------------|--------------------|-----------------------|------|------------------|--------------------------------|-----|------------------|
| | | Min | Max | | Min | Max | |
| Abitazioni civili | Normale | 1250 | 1350 | L | 4,8 | 5,8 | L |
| Abitazioni civili | Ottimo | 1400 | 1850 | L | 5,9 | 8,1 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Ottimo | 1150 | 1300 | L | 4,6 | 5,2 | L |
| Abitazioni di tipo economico | Normale | 900 | 1100 | L | 3,5 | 4,5 | L |
| Box | Normale | 750 | 1050 | L | 2,9 | 4,3 | L |

Spazio disponibile per annotazioni



I parametri medi di zona riportati dal Borsino Immobiliare per abitazioni e box - quotazioni immobiliari, zona Parco Lambro, Feltre, Udine, riferite al mese di Luglio 2024 sono i seguenti:

Quotazioni Immobiliari di Zona

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Abitazioni in stabili di 1° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità superiore alla media di zona

| | | |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 1.313 | Euro 1.491 | Euro 1.669 |

Abitazioni in stabili di fascia media
Quotazioni di appart. in stabili di qualità nella media di zona

| | | |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 1.103 | Euro 1.255 | Euro 1.407 |

Abitazioni in stabili di 2° fascia
Quotazioni di appart. in stabili di qualità inferiore alla media di zona

| | | |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 961 | Euro 1.029 | Euro 1.097 |

Quotazioni di Vendita Quotazioni di Affitto

Box auto & Autorimesse
Quotazioni di box e locali adibiti a parcheggi

| | | |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 744 | Euro 886 | Euro 1.027 |

Posti auto coperti
Quotazioni di parcheggi coperti

| | | |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 479 | Euro 577 | Euro 674 |

Posti auto scoperti
Quotazioni di parcheggi scoperti

| | | |
|---------------|--------------|----------------|
| Valore minimo | Valore medio | Valore massimo |
| Euro 293 | Euro 352 | Euro 411 |

I parametri medi di zona riportati dal portale PiùPrezzi della Camera di Commercio di Milano - quotazioni immobiliari riferite al 2 semestre del 2023.

BUSTO GAROLFO (COMPRAVENDITA)

| | | | |
|---|------------------|-----------|-----------|
| Centro - Appartamenti nuovi / Classe energetica A - B | €/m ² | 2.000,00 | 2.400,00 |
| Centro - Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio | €/m ² | 1.000,00 | 1.500,00 |
| Centro - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare | €/m ² | 500,00 | 600,00 |
| Centro - Negozi | €/m ² | 900,00 | 1.150,00 |
| Centro - Uffici | €/m ² | 1.000,00 | 1.100,00 |
| Centro - Boxes | € | 15.000,00 | 16.000,00 |
| Centro - Capannoni nuovi o ristrutturati | €/m ² | 1.000,00 | 1.100,00 |
| Centro - Capannoni vecchi | €/m ² | 500,00 | 550,00 |

Per la tipologia di immobili individuati le banche dati consultate riportano i seguenti valori:

| RESIDENZE | Abitazioni di tipo | Min €/mq | Max €/mq |
|---|--|------------|------------|
| OMI | civile in normale stato di conservazione | € 1.250,00 | € 1.350,00 |
| Borsino Immobiliare | In stabili di fascia media | € 1.103,00 | € 1.407,00 |
| Te.MA | Appartamenti recenti, ristrutturati, epoca e di pregio | €1.000,00 | €1.500,00 |
| BOX | | | |
| OMI | In stato normale | € 750,00 | € 1.050,00 |
| Borsino Immobiliare | Box auto & autorimesse | €744,00 | €1.027,00 |
| Considerando un box standard con superficie di 15 mq, i valori unitari della banca dati Te.MA sono i seguenti | | | |
| Te.MA | | €1.000,00 | €1.066,66 |

9.2 Andamento del mercato immobiliare

Il portale Immobiliare.it mette a disposizione i dati dell'andamento dei prezzi richiesti negli ultimi anni delle abitazioni nel comune di Busto Garolfo. Il grafico riportato, mostra un andamento in aumento dei prezzi richiesti dalla fine del 2020. I valori massimi si sono raggiunti nel mese di Giugno 2024, valori che sono di poco inferiore a quello rilevato nel 2016.

Andamento dei prezzi degli immobili a Busto Garolfo

I grafici seguenti mostrano l'andamento dei prezzi nel tempo di tutte le tipologie di immobili residenziali a Busto Garolfo, sia in vendita sia in affitto.



A Giugno 2024 per gli immobili residenziali in vendita sono stati richiesti in media € 1.528 al metro quadro, con un aumento del 3,68% rispetto a Giugno 2023 (1.474 €/m²). Negli ultimi 2 anni, il prezzo medio all'interno del comune di Busto Garolfo ha raggiunto il suo massimo nel mese di Giugno 2024, con un valore di € 1.528 al metro quadro. Il mese in cui è stato richiesto il prezzo più basso è stato Gennaio 2023: per un immobile in vendita sono stati richiesti in media € 1.393 al metro quadro.

Da una ricerca sul portale Idealista.it risultano due immobili in vendita in via Mazzini a Busto Garolfo:

1. In via Manzoni, tre locale di 85 mq, al piano primo senza box, per € 85.000,00 che determina per l'abitazione un valore unitario di €/mq 1.000,00.
2. Al n. 49 un bilocale di 60 mq, al piano primo, con box a € 50.925,00 che determina per l'abitazione un valore unitario complessivo di €/mq 848,75.
3. In via Manzoni un bilocale di 54 mq, al piano terra, con area scoperta di pertinenza e posto auto nella corte a € 115.000,00 che determina un valore complessivo unitario di € 2.129,63

I prezzi richiesti sono molto diversi tra di loro.

In riferimento ai dati raccolti, per l'abitazione al terzo piano verrà utilizzato il valore unitario di €/mq 1.350,00, mentre per il box il valore unitario di €/mq. 900,00.

Applicando i valori unitari alle superfici catastali delle unità risulta quanto segue:

| | | | |
|------------------------------|----------|---------------|---------------------|
| Abitazione e cantina Sub. 22 | 98,00 mq | €/mq 1.350,00 | € 132.300,00 |
| Box Sub. 39 | 20,00 mq | €/mq. 900,00 | € 18.000,00 |
| Totale | | | € 150.300,00 |

9.3 Valutazione

In considerazione di quanto descritto in modo dettagliato nei paragrafi precedenti e cioè:

1. Il fabbricato che ospita gli immobili oggetto di stima è facilmente raggiungibile ed è vicino al centro della cittadina;
2. Il fabbricato e i beni si trovano in buono stato di manutenzione e conservazione;
3. L'abitazione è abitabile e luminosa;
4. Gli immobili sono conformi alle schede catastali e a quanto rappresentato negli elaborati grafici allegati all'ultima pratica edilizia;
5. Gli immobili sono **occupati senza titolo**;

Si ritiene opportuno deprezzare il valore dell'immobile di un ulteriore 50%:

$$\text{€ } 150.300,00 - 50\% (-\text{€ } 75.150,00) = \text{€ } 75.150,00$$

Il valore a corpo dei beni, composti da un'abitazione e cantina (Sub. 22), un box (Sub. 39) tutti al foglio 18, particella 507 del catasto fabbricati del comune di Busto Garolfo nello stato di fatto in cui si trovano, risulta pertanto essere, importo arrotondato per difetto di **€ 75.000,00 (euro settantacinquemila/00)**.

Milano, 03/09/2024



Arch. Yael Anati



Allegati:

- 1.1) Atto di compravendita del 01/08/2000 rep. n. 6452 racc n. 4215;
- 1.2) Ispezione ipotecaria del 23/02/2024 – nota di trascrizione del 15/04/2014 R.G. n. 33582 e R.P. 5225 di ipoteca;
- 1.3) Ispezione ipotecaria del 23/02/2024 – nota di trascrizione del 01/08/2000 R.G. n. 78177 e R.P. 14427 di rinnovo di ipoteca;
- 1.4) Ispezione ipotecaria, Foglio 18, Particella 507, Sub. 22 abitazione e cantina;
- 1.5) Ispezione ipotecaria, Foglio 18, Particella 507, Sub. 39 box;
- 1.6) Ispezione ipotecaria del 01/08/2024 - nota di trascrizione del 22/03/2024 R.G. 37092, R.P. 26788, sentenza rep. 75 del 01/02/2024 di apertura della Liquidazione Giudiziale;
- 1.7) Lettera di cessione dei crediti del 28/03/2024;
 - 2) Estratto di mappa Foglio 18, Particelle 507;
 - 3) Visura storica per immobile Foglio 18, Particella 507, Subalterno 22, abitazione e cantina;
 - 4) Visura storica per immobile Foglio 18, Particella 507, Subalterno 39, box;
 - 5) Elaborato planimetrico;
 - 6) Scheda Catastale Foglio 18 Particella 507 Subalterno 22 – abitazione e cantina;
 - 7) Scheda Catastale Foglio 18 Particella 507 Subalterno 39 – box;
 - 8) Atto di ratifica di convenzione di attuazione di Programma Integrativo di Recupero del 07/04/1989;
- 9.1) Concessione Edilizia n. 442/92 del 20/11/1992;
- 9.2) Abitabilità del 04/05/1994;
- 10) Rapporto fotografico;

