



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

SEZIONE SECONDA CIVILE R.G. n. 5269/2023

INTEGRAZIONE ALLA PERIZIA: RGE n. 88/2023 Es. Imm.

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC. COOP. A
R.L.

DEBITORE:



GIUDICE:

DOTT. MARCO LUALDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/05/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Angelo Croci

CF: CRCNGL60T24E819V

con studio in VANZAGHELLO (MI) VIA TORINO, 28

telefono: 00390331305877

fax: 00390331305877

email: portacroci@gmail.com

PEC: angelo.croci@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
88/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a DAIRAGO via Giuseppe Verdi 19, della superficie commerciale di **151,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico sito al piano rialzato di un edificio residenziale plurifamiliare di n. 2 piani fuori terra, piano interrato e giardino. Il fabbricato è situato in zona semiperiferica in via G. Verdi n. 19 nel Comune di Dairago, confinante tra l'altro, con i Comuni di Busto Arsizio e Legnano. L'ingresso al fabbricato è uno solo, quello pedonale su via G. Verdi. Il cancello carraio a fianco dello stesso non è di proprietà, il cortile (anche se non fisicamente) è diviso tra l'immobile al piano terra (oggetto di perizia) e il piano primo di altra proprietà e confina con altri immobili verso il lato sud. La struttura è in cemento e laterizio. I solai sono del tipo misto in laterizio armato. Le murature perimetrali esterne sono in laterizio. Le gronde sono in cemento. La copertura è a falde inclinate con tegole portoghesi. I canali sono in rame con pluviali in pvc. I serramenti esterni sono in legno colore marrone, con vetri doppi e tapparelle in pvc. colore grigio chiaro. Le facciate esterne sono intonacate e in parte tinteggiate con colore bianco. L'ingresso pedonale avviene tramite cancelletto in ferro con apertura elettrica e copertura in legname con soprastante tegole in laterizio tipo portoghesi. La recinzione esterna su via Verdi è in muratura intonacata con specchiature chiuse da inferriate colore bianco. Internamente l'appartamento si sviluppa tutto su un piano ed è così composto: ingresso tramite scaletta di accesso in ferro, con pedate in beola di serizzo e ringhiera in ferro, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, tre camere di cui una con balcone e due bagni, uno più ampio con vaso, lavabo, bidet, vasca e l'altro più piccolo con vaso, lavabo e attacchi lavatrice. I pavimenti interni sono di ceramica in tutti i locali. La cucina e il bagno hanno le pareti rivestite. I muri sono tinteggiati con sottostante intonaco civile, le porte interne sono in legno. I balconi sono piastrellati con piastrelle di ceramica e parapetti in ferro. L'appartamento è provvisto d'impianto di riscaldamento e la caldaia è situata nel locale deposito/magazzino sito nel seminterrato, unità a sè stante sub. 706, accessibile solo da via Giuseppe Verdi, fra le due unità non vi è alcun collegamento. I radiatori nei singoli locali sono in ghisa colore bianco. L'impianto elettrico è corrente con guaine sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Rialzato, ha un'altezza interna di m 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 36 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 19 , piano: T, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da frazionamento e fusione del 21/11/2019 pratica n. MI0389631 in atti dal 22/11/2019 frazionamento e fusione (n. 112910.1/2019)
Coerenze: a nord cortile di proprietà sub 704, ad est altra U.I.U. sub 705, a sud altra U.I.U. mapp. 242 e ad ovest cortile di proprietà sub. 704 e scivolo di proprietà ma altra unità sub. 706.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



B locale di deposito a DAIRAGO via Giuseppe Verdi 19, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Deposito/magazzino situato al piano seminterrato proprio sotto l'abitazione e anch'esso confinante con altra proprietà sul lato sud. L'accesso avviene da via G. Verdi tramite uno scivolo carraio di proprietà e successiva basculante in lamiera con inserita portina per accesso pedonale. Internamente l'immobile è formato da un grosso locale adibito a deposito e da un ripostiglio, oltre al locale caldaia in uso all'abitazione sita al piano rialzato e oggetto anch'esso della presente perizia. Si precisa che la caldaia serve unicamente l'abitazione sita al piano rialzato e non vi sono collegamenti interni al fabbricato ma occorre accedervi dall'esterno uscendo dalla proprietà e passando dallo scivolo direttamente dalla via G. Verdi. I serramenti sono parte in ferro e parte in alluminio. I pavimenti in piastrelle di ceramica. I muri interni hanno finitura a rustico. Il locale non è riscaldato in quanto, come già precisato, la caldaia esistente serve il piano sovrastante. Nel locale caldaia, tramezzato internamente con parete in alluminio sono installati un lavabo e un w.c. L'impianto elettrico è corrente con guaine sia esterne che sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 36 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 129 mq, rendita 219,86 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 19, piano: S1, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota 1/2, derivante da frazionamento e fusione del 21.11.2019 Pratica n. MI0389631 in atti dal 22.11.2019 frazionamento e fusione (n.112910.1/2019)
Coerenze: a nord sub 704, a est sub 705, a sud mapp. 242 e a ovest sub 704.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	301,30 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.300,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.300,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 211.300,00
Data della valutazione:	10/05/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

All'anagrafe risultano altresì residenti:

- [REDACTED]



4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 27/06/2022 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1032 di repertorio, iscritta il 17/10/2022 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 145132 Registro Generale e 29617 Registro Particolare, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA per la quota di 1/2, contro [REDACTED] per la quota 1/2, derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: € 70.000,00.

Importo capitale: € 54.380,42

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 18/03/2023 a firma di Ufficiale Giudiziario Busto Arsizio (VA) ai nn. 1720 di repertorio, trascritta il 27/03/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 40560 Registro Generale e 27982 Registro Particolare, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE - SOCIETA' COOPERATIVA A RESPONSABILITA' LIMITATA - per la quota di 1/2, contro [REDACTED] per la quota di 1/2, derivante da atto esecutivo e cautelare verbale di pignoramento immobili

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 insolte alla data della perizia:	€ 0,00



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

TRASCRIZIONE

derivante da : atto giudiziario- ordinanza di divisione ai sensi degli artt. 1113 e 2616 C.C.

a favore di: [REDACTED]

contro: [REDACTED]

Autorità emittente: Tribunale di Busto Arsizio - data: 19/12/2023 - Numero di Repertorio: 8494

Trascritto il 28/12/2023 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 177177 Registro Generale e 124733 Registro Particolare

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

[REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] (dal 27/12/2009), registrato il 22/06/2010 a Ufficio del Registro DPMI1 UT Magenta (MI) ai nn. 554/9990/10, trascritto il 30/08/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 111990 Registro Generale e 67222 Registro Particolare

[REDACTED] per la quota di 1/6 , in forza di denuncia di successione di [REDACTED] (dal 27/12/2009), registrato il 22/06/2010 a Ufficio del Registro DPMI1 UT Magenta (MI) ai nn. 554/9990/10, trascritto il 30/08/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 111990 Registro Generale e 67222 Registro Particolare

[REDACTED] per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] [REDACTED] (dal 03/07/2015), registrato il 20/11/2019 a MILANO 1 ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA MILANO (MI) ai nn. 197585/88888/19, trascritto il 25/11/2019 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 146100 Registro Generale e 96198 Registro Particolare.

Ereditando i 4/12 con 1/6 ereditato precedentemente diviene proprietario di 1/2 degli immobili

[REDACTED] per la quota di 4/12, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] (dal 03/07/2015), registrato il 20/11/2019 a MILANO 1 ATTI PUBBL.SUCC.RIMB.IVA MILANO (MI) ai nn. 197585/88888/19, trascritto il 25/11/2019 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 146100 Registro Generale e 96198 Registro Particolare

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/1974 fino al 27/12/2009), con atto stipulato il 29/11/1974 a firma di notaio A. Fugazzola ai nn. 86530 di repertorio, trascritto il 23/12/1974 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 55908 Registro Generale e 48462 Registro Particolare

[REDACTED] per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/11/1974 fino al 03/07/2015), con atto stipulato il 29/11/1974 a firma di notaio A. Fugazzola ai nn. 86530 di repertorio, trascritto il 23/12/1974 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 55908 Registro Generale e 48462 Registro Particolare

[REDACTED] per la quota di 1/6, in forza di denuncia di successione di [REDACTED] (dal 27/12/2009 fino al 03/07/2015), registrato il 22/06/2010 a Ufficio del Registro DPMI1 UT Magenta (MI) ai nn. 554/9990/10, trascritto il 30/08/2010 a Servizio di Pubblicità Immobiliare di MILANO 2 ai nn. 111990 Registro Generale e 67222 Registro Particolare



7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Il progetto concernete la costruzione dell'immobile identificato dal Comune come PE n. 170/74 risulta mancante negli archivi comunali, così come da PEC allegata ricevuta dall'Ufficio Tecnico, pertanto non è stato possibile prenderne visione per il riscontro di eventuali irregolarità urbanistiche.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. 26/96, intestata a [REDACTED] per lavori di cambio di destinazione d'uso, presentata il 24/06/1996 con il n. 3671 di protocollo, rilasciata il 18/11/1996 con il n. 26/96 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano seminterrato sub. 706.

Trattasi di cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano seminterrato da deposito a negozio.

Comunicazione senza opera N. 27/10, intestata a [REDACTED] per lavori di cambio di destinazione d'uso, presentata il 24/03/2010 con il n. 2733 di protocollo, rilasciata il 24/03/2010 con il n. 27/10 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a piano seminterrato sub. 706.

Trattasi di cambio di destinazione d'uso di una porzione del piano seminterrato da negozio a deposito.

Concessione edilizia N. 49/77, intestata a [REDACTED] per lavori di costruzione recinzione, presentata il 30/05/1977 con il n. 1220 di protocollo, rilasciata il 07/07/1977 con il n. 49/77 di protocollo.

Costruzione di recinzione dell'intero lotto.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. n. 8 del 18.03.2011 e pubblicato il 11.05.2011 sul Bollettino Ufficiale della Regione Lombardia e successive varianti pubblicate la n.1 il 04.01.2012, la n.2 il 09.04.2014 e la n.3 il 25.05.2016., l'immobile ricade in zona all'interno del Tessuto Urbano Consolidato non soggetto a particolare disciplina, parte sede stradale.. Norme tecniche di attuazione ed indici: ai fini dell'utilizzazione di richiamano la tav 3.1, le Norme di Piano del Piano delle Regole.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Sono state rilevate le seguenti difformità: La pratica non è stata reperita negli archivi comunali ma era stata presentata e registrata al n. 170/1974, per questo motivo non è possibile stabilire la conformità edilizia.

L'immobile risulta .

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni per piccole modifiche alle pareti

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 giorni.



Come già evidenziato non avendo il Comune reperito la pratica di costruzione dell'immobile è impossibile il riscontro di eventuali difformità urbanistiche, per questo motivo si ritiene di non procedere alla presentazione di nuove schede catastali. L'elaborato planimetrico e la scheda catastale stessa presentano una linea grafica di divisione del giardino tra quello oggetto di questa perizia e quello di proprietà del sub. 705, si precisa che in loco non sono presenti elementi di delimitazione fisica (es. recinzione). Come evidenziato sull'elaborato planimetrico l'ingresso carraio è del Sub. 705 non oggetto di questa perizia.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

BENI IN DAIRAGO VIA GIUSEPPE VERDI 19

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a DAIRAGO via Giuseppe Verdi 19, della superficie commerciale di **151,30** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico sito al piano rialzato di un edificio residenziale plurifamiliare di n. 2 piani fuori terra, piano interrato e giardino. Il fabbricato è situato in zona semiperiferica in via G. Verdi n. 19 nel Comune di Dairago, confinante tra l'altro, con i Comuni di Busto Arsizio e Legnano. L'ingresso al fabbricato è uno solo, quello pedonale su via G. Verdi. Il cancello carraio a fianco dello stesso non è di proprietà, il cortile (anche se non fisicamente) è diviso tra l'immobile al piano terra (oggetto di perizia) e il piano primo di altra proprietà e confina con altri immobili verso il lato sud. La struttura è in cemento e laterizio. I solai sono del tipo misto in laterizio armato. Le murature perimetrali esterne sono in laterizio. Le gronde sono in cemento. La copertura è a falde inclinate con tegole portoghesi. I canali sono in rame con pluviali in pvc. I serramenti esterni sono in legno colore marrone, con vetri doppi e tapparelle in pvc. colore grigio chiaro. Le facciate esterne sono intonacate e in parte tinteggiate con colore bianco. L'ingresso pedonale avviene tramite cancelletto in ferro con apertura elettrica e copertura in legname con soprastante tegole in laterizio tipo portoghesi. La recinzione esterna su via Verdi è in muratura intonacata con specchiature chiuse da inferriate colore bianco. Internamente l'appartamento si sviluppa tutto su un piano ed è così composto: ingresso tramite scaletta di accesso in ferro, con pedate in beola di serizzo e ringhiera in ferro, cucina, soggiorno con balcone, disimpegno, tre camere di cui una con balcone e due bagni, uno più ampio con vaso, lavabo, bidet, vasca e l'altro più piccolo con vaso, lavabo e attacchi lavatrice. I pavimenti interni sono di ceramica in tutti i locali. La cucina e il bagno hanno le pareti rivestite. I muri sono tinteggiati con sottostante intonaco civile, le porte interne sono in legno. I balconi sono piastrellati con piastrelle di ceramica e parapetti in ferro. L'appartamento è provvisto d'impianto di riscaldamento e la caldaia è situata nel locale deposito/magazzino sito nel seminterrato, unità a sè stante sub. 706, accessibile solo da via Giuseppe Verdi, fra le due unità non vi è alcun collegamento. I radiatori nei singoli locali sono in ghisa colore bianco. L'impianto elettrico è corrente con guaine sottotraccia.



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra/Rialzato, ha un'altezza interna di m 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 36 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 7 vani, rendita 795,34 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 19 , piano: T, intestato a ██████████ per la quota di 1/2 e ██████████ per la quota di 1/2, derivante da frazionamento e fusione del 21/11/2019 pratica n. MI0389631 in atti dal 22/11/2019 frazionamento e fusione (n. 112910.1/2019)
Coerenze: a nord cortile di proprietà sub 704, ad est altra U.I.U. sub 705, a sud altra U.I.U. mapp. 242 e ad ovest cortile di proprietà sub. 704 e scivolo di proprietà ma altra unità sub. 706.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



vista da via G. Verdi

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio e Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 Km circa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 m circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
luminosità:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
stato di manutenzione generale:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella presente perizia, si è presa in considerazione la possibilità di separare in n. 2 lotti le due unità sub. 704 abitazione e sub. 706 locale deposito/magazzino. Le motivazioni per cui si è preferito procedere con la stesura della perizia mantenendo 2 corpi sono:

- l'impianto termico come già più volte esposto ha la caldaia posta in un locale sito nel sub. 706 (pur servendo il solo sub. 704), interpellando un idraulico di fiducia per una eventuale modifica dell'impianto per spostare la caldaia nel sub 704 e collegarla alle tubazioni esistenti, ha confermato che occorrerebbe una valutazione in loco più approfondita e comunque non si tratterebbe di un lavoro semplice e sicuramente oneroso.

- il locale deposito/magazzino inoltre potrebbe essere adibito a parcheggio/posto auto, (previa consultazione/autorizzazione degli Uffici Comunali), che il sub. 704 non possiede.

Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello</i> : pedonale realizzato in ferro con apertura elettrica a battente. il cancello è coperto con una struttura in legno con soprastante tegole in laterizio tipo portoghese.	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni</i> : avvolgibili colore grigio chiaro realizzati in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni</i> : dopia e singola anta a battente realizzati in legno e doppi vetri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>manto di copertura</i> : realizzato in laterizio tipo tegole portoghesi		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne</i> : costruite in laterizio , il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna</i> : realizzata in beole		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in piastrelle di cceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni</i> : realizzati in stabilitura e verniciatura per interni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso</i> : a battente realizzato in pvc e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno</i> : posto in cucina e bagni realizzato in piastrelle di ceramica per interni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>scale</i> : ingresso all'appartamento con rivestimento in serizzo. struttura in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>citofonico</i> : audio		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>gas</i> : sottotraccia con alimentazione a gas naturale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>idrico</i> : sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in comunale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>termico</i> : caldaia murale con alimentazione in gas naturale i diffusori sono in radiatori in ghisa. si precisa che la caldaia è posta nel locale caldaia che è ubicato nell'altra unità immobiliare (deposito/magazzino) disposta al piano seminterrato senza accesso diretto dall'abitazione ma solo da via G. Verdi tramite uno scivolo.		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



Delle Strutture:

balconi: costruiti in cemento armato e sovrastante
piastrelle per esterni

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

copertura: falde inclinate

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

solai: solaio misto in cemento armato/laterizio in
opera con nervature parallele

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

strutture verticali: costruite in cemento armato e
laterizio

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
appartamento	148,00	x	100 %	=	148,00
balconi	11,00	x	30 %	=	3,30
Totale:	159,00				151,30

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2023 - 1° semestre della zona, con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà. Il prezzo medio riportato per uno stato conservativo dell'immobile è compreso tra € 1.300,00 e € 1.500,00 al mq. Ulteriori informazioni sono state acquisite dalla "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili" pubblicato dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite d'immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà etc. con parametri di finitura lo stato attuale ed è per questo motivo che si è ritenuto di abbassare il valore dell'immobile trovandosi in uno stato conservativo inferiore. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

Si precisa che sono stati pubblicati i nuovi valori OMI (2° semestre anno 2023), i quali risultano identici al primo semestre.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 151,30 x 1.000,00 = **151.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 151.300,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 151.300,00**



BENI IN DAIRAGO VIA GIUSEPPE VERDI 19

LOCALE DI DEPOSITO

DI CUI AL PUNTO B

locale di deposito a DAIRAGO via Giuseppe Verdi 19, della superficie commerciale di **150,00** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]
- 1/2 di piena proprietà [REDACTED]

Deposito/magazzino situato al piano seminterrato proprio sotto l'abitazione e anch'esso confinante con altra proprietà sul lato sud. L'accesso avviene da via G. Verdi tramite uno scivolo carraio di proprietà e successiva basculante in lamiera con inserita portina per accesso pedonale. Internamente l'immobile è formato da un grosso locale adibito a deposito e da un ripostiglio, oltre al locale caldaia in uso all'abitazione sita al piano rialzato e oggetto anch'esso della presente perizia. Si precisa che la caldaia serve unicamente l'abitazione sita al piano rialzato e non vi sono collegamenti interni al fabbricato ma occorre accedervi dall'esterno uscendo dalla proprietà e passando dallo scivolo direttamente dalla via G. Verdi. I serramenti sono parte in ferro e parte in alluminio. I pavimenti in piastrelle di ceramica. I muri interni hanno finitura a rustico. Il locale non è riscaldato in quanto, come già precisato, la caldaia esistente serve il piano sovrastante. Nel locale caldaia, tramezzato internamente con parete in alluminio sono installati un lavabo e un w.c. L'impianto elettrico è corrente con guaine sia esterne che sottotraccia.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di m 3,10. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 36 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 129 mq, rendita 219,86 Euro, indirizzo catastale: via Giuseppe Verdi n. 19, piano: S1, intestato a [REDACTED] per la quota di 1/2 e [REDACTED] per la quota 1/2, derivante da frazionamento e fusione del 21.11.2019 Pratica n. MI0389631 in atti dal 22.11.2019 frazionamento e fusione (n.112910.1/2019)
Coerenze: a nord sub 704, a est sub 705, a sud mapp. 242 e a ovest sub 704.

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1974.



vista da via G. Verdi



DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio e Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro sportivo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 Km circa	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
autobus distante 200 m circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante 10 Km circa	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Nella presente perizia, si è presa in considerazione la possibilità di separare in n. 2 lotti le due unità sub. 704 abitazione e sub. 706 locale deposito/magazzino. Le motivazioni per cui si è preferito procedere con la stesura della perizia mantenendo 2 corpi sono:

- l'impianto termico come già più volte esposto ha la caldaia posta in un locale sito nel sub. 706 (pur servendo il solo sub. 704), interpellando un idraulico di fiducia per una eventuale modifica dell'impianto per spostare la caldaia nel sub 704 e collegarla alle tubazioni esistenti, ha confermato che occorrerebbe una valutazione in loco più approfondita e comunque non si tratterebbe di un lavoro semplice e sicuramente oneroso.

- il locale deposito/magazzino inoltre potrebbe essere adibito a parcheggio/posto auto, (previa consultazione/autorizzazione degli Uffici Comunali), che il sub. 704 non possiede.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> a battente realizzati in ferro e alluminio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in laterizio e cemento armato , il rivestimento è realizzato in intonaco per esterni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>plafoni:</i> realizzati in stabilitura e verniciatura per interni	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in cemento . scivolo di accesso diretto dall'asse stradale		★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in lamiera	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento esterno:</i> realizzato in beole in serizzo	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>rivestimento interno:</i> posto in locale caldaia al di sotto della media	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
realizzato in piastrelle di ceramica		



Degli Impianti:

idrico: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in comunale

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

elettrico: sottotraccia e canaline correnti all'esterno della muratura , la tensione è di 220V

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Delle Strutture:

strutture verticali: costruite in cemento armato e laterizio

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

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
locale deposito/magazzino	150,00	x	100 %	=	150,00
Totale:	150,00				150,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo confrontando la banca dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2023 - 1° semestre della zona, con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà. Il prezzo medio riportato per uno stato conservativo dell'immobile è compreso tra € 350,00 e € 500,00 al mq. Ulteriori informazioni sono state acquisite dalla "Rilevazione dei Prezzi degli Immobili" pubblicato dalla C.C.I.A.A. della provincia di Milano. Oltre a quanto succitato si tiene in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite d'immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà etc. con parametri di finitura lo stato attuale. Inoltre, per ulteriore confronto con la realtà del luogo si sono consultate varie agenzie immobiliari di vendita presenti sull'area oggetto della stessa valutazione.

Si precisa che sono stati pubblicati i nuovi valori OMI (2° semestre anno 2023), i quali risultano identici al primo semestre.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 150,00 x 400,00 = **60.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 60.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 60.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:



VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	151,30	0,00	151.300,00	151.300,00
B	locale di deposito	150,00	0,00	60.000,00	60.000,00
				211.300,00 €	211.300,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'unità al piano rialzato non è comodamente divisibile in quanto per frazionarla in due unità indipendenti occorrerebbero delle opere edilizie importanti come un ulteriore accesso esterno e una diversa distribuzione di spazi interni con la formazione di locali principali e nuovi impianti divisi per le due unità create.

Il piano seminterrato è ugualmente indivisibile senza apportare modifiche importanti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 211.300,00**

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: **€. 211.300,00**

Ulteriore riduzione del valore del **0%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): **€. 0,00**

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 211.300,00**

data 10/05/2024

il tecnico incaricato
Angelo Croci

