



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

212/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCA DEL TERRITORIO LOMBARDO CREDITO COOPERATIVO - Società Cooperativa

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Marco Lualdi

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 07/10/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Geom. Roberto Battistella

CF:BTTRRT79D14B300Z

con studio in GALLARATE (VA) VIA COVETTA, 17

telefono: 0331725678

email: bbstudiotecnico@libero.it

PEC: roberto.battistella@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
212/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a VANZAGHELLO VIA NOVARA 26, della superficie commerciale di **89,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo in contesto cortilizio di ampie dimensioni e con accesso pedonale e carraio da Via Novara in zona centro storico del Comune di Vanzaghello ed a pochi passi dalle principali infrastrutture e luoghi pubblici dello stesso. All'abitazione si accede tramite scala esterna che dal piano terra porta direttamente al piano primo, dove tramite passaggio su terrazzo esterno, sono collocati gli ingressi indipendenti di due unità immobiliari autonomamente censite. L'unità immobiliare residenziale ed oggetto della presente è collocata in corrispondenza del vano scala a nord dell'area cortilizia, mentre l'autorimessa esterna con sovrastante cascina (censita con l'unità residenziale) è collocata nella zona sud-est della corte ed adiacente l'andone di ingresso da Via Novara. L'unità immobiliare residenziale è composta da locale soggiorno-cottura (con altezza utile interna di cm 272), disimpegno, camera da letto, studio e bagno, unitamente al terrazzo e porzione di cascina al piano primo e sovrastante all'autorimessa sempre di pertinenza. Completa la proprietà l'autorimessa singola (con altezza utile interna di cm 300) posta esternamente nella zona S/E del cortile comune, adiacente all'androne di ingresso carraio e sottostante la cascina di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala esterna, ha un'altezza interna di 272 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 46 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: Via Novara n. 10, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 25/06/2019 Pratica n. MI0216289 in atti dal 25/06/2019 Variazione di Classamento (n. 57825.1/2019)
Coerenze: Mappale 45 e 46, prospetto su cortile di cui al mappale 49.

Si segnala che, diversamente da quanto indicato in visura catastale, il numero civico corretto di Via Novara è il 26 e non il 10. Nell'atto di compravendita è stato indicato che l'unità imm. oggetto di passaggio di proprietà è composta anche da annesso vano/cascina in piano terra, ma in realtà quest'ultimo è sito al piano primo e sovrastante l'autorimessa di pertinenza. Catastalmente l'unità immobiliare è censita al piano terra e primo, considerando la scala di accesso come di pertinenza, mentre nell'atto di compravendita non viene descritta tra le consistenze. Stando a quanto indicato nell'atto di compravendita, la scala di accesso al piano primo non verrà considerata come pertinenza

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2013.

A.1 box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 46 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: Via Novara n. 10, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 25/06/2019 Pratica n. MI0216289 in atti dal 25/06/2019 Variazione di classamento (n. 57825.1/2019)



Cocrenze: androne comune, via Novara, mappale 46/701 e cortile comune al mappale 49
Si segnala che, diversamente da quanto indicato in visura catastale, il numero civico corretto di Via Novara è il 26 e non il 10

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	89,38 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	8,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.584,06
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.584,06
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 86.584,06
Data della valutazione:	07/10/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** senza alcun titolo.

Alla data del sopralluogo (12/09/2024), effettuata contestualmente al custode nominato dal G.E., l'unità immobiliare oggetto di valutazione risultava occupata da un inquilino senza alcun titolo. Il custode ha comunicato all'inquilino tutte le normative e regole da rispettare per completare la procedura esecutiva, comunicando di liberare l'alloggio. La persona presente durante il sopralluogo si è resa disponibile senza creare problematiche allo svolgimento delle operazioni.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Dichiarazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale redatta dal Dott. Gabriele Bezzi Notaio in Brescia ed allegata ai fascicoli di causa

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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



4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 18/03/2022 a firma di Notaio Paolo Tesauro Olivieri ai nn. 2026/1656 di repertorio, iscritta il 24/03/2022 a Milano 2 ai nn. 40174/7573, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da mutuo fondiario.

Importo ipoteca: € 210.000,00.

Importo capitale: € 105.000,00.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei fabbricati del Comune di Vanzaghello (MI) al foglio 10, con il mappale 46 sub. 708/709

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 22/04/2024 a firma di Agenzia delle Entrate ai nn. 4894/11724 di repertorio, iscritta il 23/04/2024 a Milano 2 ai nn. 52859/9003, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Avviso di accertamento esecutivo n.ro 4894/11724.

Importo ipoteca: € 120.540,24.

Importo capitale: € 60.270,12.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei fabbricati del Comune di Vanzaghello (MI) al foglio 10, con il mappale 46 sub. 708/709

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 11/06/2024 a firma di UFF. GIUD. TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 4069/2024 di repertorio, trascritta il 25/06/2024 a Milano 2 ai nn. 85003/60872, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

La formalità è riferita solamente a diritto di proprietà sulle unità immobiliari censite nel Catasto dei fabbricati del Comune di Vanzaghello (MI) al foglio 10, con il mappale 46 sub. 708/709

*4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.**4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.***5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

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

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

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

Ulteriori avvertenze:

Le unità immobiliari oggetto della presente valutazione fanno parte di un contesto cortilizio sito nel centro del Comune di Vanzaghello, dotato di ampia area esterna comune con le altre unità immobiliari, non risulta attualmente amministrato da terze persone e gestito singolarmente dai singoli proprietari.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati riportati sono stati estratti dalla Dichiarazione Notarile sostitutiva della Certificazione Storico-Ipotecaria Ventennale redatta dal Dott. Gabriele Bezzi Notaio in Brescia ed allegata ai fascicoli di causa.



6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 18/03/2022), con atto stipulato il 18/03/2022 a firma di Notaio Paolo Tesauro Olivieri ai nn. 2025/1655 di repertorio, trascritto il 24/03/2024 a Milano 2 ai nn. 40162/27132.

Si segnala che in tale atto di compravendita è stato indicato che l'unità imm. oggetto di passaggio di proprietà è composta anche da annesso vano/cascina in piano terra, ma in realtà quest'ultimo è sito al piano primo e sovrastante l'autorimessa di pertinenza. Catastalmente l'unità immobiliare è censita al piano terra e primo, considerando la scala di accesso come di pertinenza, mentre nell'atto di compravendita non viene descritta tra le consistenze. Stando a quanto indicato nell'atto di compravendita, la scala di accesso al piano primo non verrà considerata come pertinenza.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CAD, in forza di atto di compravendita (dal 22/02/1999 fino al 12/03/2010), con atto stipulato il 22/03/1999 a firma di Notaio Patrizia Carrara ai nn. 856/295 di repertorio, trascritto il 01/03/1999 a Milano 2 ai nn. 17021/12163.

Il titolo è riferito solamente a atto riferito alla sola quota di 1/2 del diritto di nuda proprietà.

Nella nota di trascrizione atto di compravendita in data 22/02/1999 rep. 856/295 Notaio Patrizia Carrara, è stata indicata la quota di 1/1 del diritto di nuda proprietà anziché la corretta quota di 1/2

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2 CAD, in forza di Ricongiungimento usufrutto (dal 22/01/2010 fino al 12/03/2010).

Ricongiungimento del diritto di usufrutto al diritto di nuda proprietà in data 22/01/2010 per effetto del decesso della [REDACTED]

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/03/2010 fino al 18/03/2022), con atto stipulato il 12/03/2010 a firma di Notaio Adolfo Brighina ai nn. 41529/20296 di repertorio, trascritto il 06/04/2010 a Milano 2 ai nn. 42649/25997

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

La documentazione allegata alla valutazione è stata fornita allo scrivente direttamente dall'Ufficio Tecnico del Comune di Vanzaghello in data 24-09-2024, mediante apposita richiesta di accesso agli atti amministrativi effettuata in data 16/09/2024, dove sono state richieste tutte le pratiche edilizie intestate all'attuale proprietaria ed ai precedenti intestatari dell'unità immobiliare.

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CILA N. **113/2016**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di Posa cappotto termico su pareti esterne, presentata il 01/08/2016 con il n. 0008092/2016 di protocollo.

La pratica è stata intestata al [REDACTED] in qualità di proprietario del solo piano terra, indicando nella pratica la [REDACTED] altra avente titolo e proprietaria del piano primo, come indicato negli atti di compravendita. I lavori oggetto della presente pratica, sono iniziati il 01/08/2016 prevedendo la posa del cappotto termico su facciate prospettanti il cortile e strada privata, previo ottenimento di Autorizzazione Paesaggistica n. 62/2016 del 13/06/2016. Nella pratica scansionata dal SUE del Comune di Vanzaghello, è compresa una dichiarazione di Fine Lavori intestata a terze persone e con numero di pratica differente (P.E. 114/2016 anziché P.E. 113/2016) e quindi da ritenersi non valida.

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **43/2013**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di



AMPLIAMENTO MEDIANTE CHIUSURA PORTICO E LOGGIATO, OPERE DI MANUTENZIONE STRAORDINARIA E RIFACIMENTO COPERTURA, presentata il 19/04/2013 con il n. 4286 di protocollo, rilasciata il 07/05/2016 con il n. 5793 di protocollo, agibilità **non ancora rilasciata**.

La pratica è stata intestata al [REDACTED] in qualità di proprietario del solo piano terra, indicando nella pratica la [REDACTED] come altra avente titolo e proprietaria del piano primo, come indicato negli atti di compravendita. Le opere oggetto della presente pratica sono state autorizzate mediante rilascio di Autorizzazione Paesaggistica del 2016 (P.E. 62/2016) e successivo rilascio di PERMESSO DI COSTRUIRE n. 43/2013 del 07/05/2013. Le opere in progetto prevedevano l'ampliamento mediante chiusura portico e loggiato, opere di manutenzione e rifacimento della copertura con posa di pannelli solari. In data 12/04/2016 il committente richiede possibilità di proroga dei termini, che viene rilasciata dal Comune di Vanzaghello il 13/05/2016, posticipando la conclusione delle opere al 23/06/2018. Nella documentazione fornita dal Comune di Vanzaghello, non è stata trovata la Comunicazione di Fine Lavori, non sono stati posizionati i pannelli solari sulla copertura e non è stata depositata la richiesta di Agibilità.

AUTORIZZAZIONE PAESAGGISTICA N. AUT. PAESAGGISTICA 128/2012, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di AMPLIAMENTO, MODIFICA COPERTURA E INSTALLAZIONE IMPIANTO SOLARE, presentata il 26/07/2012, rilasciata il 15/04/2013 con il n. 7473/4059 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera C.C. 26 del 23.06.2022, l'immobile ricade in zona Nuclei di Antica Formazione - A1 - art. 15-16 NdA. Norme tecniche di attuazione ed indici: al presente documento sono allegati gli estratti del Piano delle Regole e Piano dei Servizi, unitamente alle Norme Tecniche di Attuazione

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

L'unità immobiliare oggetto della presente relazione è di vecchia costruzione e non sono state recuperate da parte dell'Ufficio Tecnico di Vanzaghello le pratiche riconducibili alla sua realizzazione, ma solamente le ultime pratiche-permessi riconducibili ad opere di ampliamento e manutenzione straordinaria. Tutte le pratiche edilizie recuperate sono intestate [REDACTED] Pietro in qualità di proprietario del solo piano terra, indicando però la [REDACTED] come altra avente titolo e proprietaria del piano primo, come indicato negli atti di compravendita.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione interna dei locali, mediante creazione di tramezza in cartongesso nella camera da letto e lieve modifica della posizione dei tavolati tra bagno studio (normativa di riferimento: Testo unico dell'edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di apposita pratica edilizia in sanatoria
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia, diritti di segreteria e sanzione amministrativa: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifica della distribuzione interna dei locali (normativa di riferimento: Testo Unico Edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: variazione catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- variazioni catastali e tributi necessari: €.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifica delle dimensioni di alcune aperture esterne che pregiudicano i rapporti aeroilluminanti dei locali (normativa di riferimento: testo unico dell'edilizia)

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

Costi di regolarizzazione:

- ripristino situazione originaria: €.5.000,00

Si prevede il ripristino della situazione iniziale

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Mancata realizzazione impianto solare termico in copertura, mancata comunicazione di fine lavori e mancata richiesta di agibilità (normativa di riferimento: testo unico dell'edilizia)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: per i pannelli solari, riconducibili come opere di manutenzione ordinaria, redazione secondo il decreto salva casa di adeguata dichiarazione stato legittimo. Per quanto riguarda la fine lavori e la richiesta di agibilità redigere adeguate comunicazioni con le dovute sanzioni amministrative

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica edilizia, diritti di segreteria e sanzione amministrativa: €.3.000,00

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

BENI IN VANZAGHELLO VIA NOVARA 26

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a VANZAGHELLO VIA NOVARA 26, della superficie commerciale di **89,38** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo in contesto cortilizio di ampie dimensioni e con accesso pedonale e carraio da Via Novara in zona centro storico del Comune di Vanzaghello ed a pochi passi dalle principali infrastrutture e luoghi pubblici dello stesso. All'abitazione si accede



tramite scala esterna che dal piano terra porta direttamente al piano primo, dove tramite passaggio su terrazzo esterno, sono collocati gli ingressi indipendenti di due unità immobiliari autonomamente censite. L'unità immobiliare residenziale ed oggetto della presente è collocata in corrispondenza del vano scala a nord dell'area cortilizia, mentre l'autorimessa esterna con sovrastante cascina (censita con l'unità residenziale) è collocata nella zona sud-est della corte ed adiacente l'andone di ingresso da Via Novara. L'unità immobiliare residenziale è composta da locale soggiorno-cottura (con altezza utile interna di cm 272), disimpegno, camera da letto, studio e bagno, unitamente al terrazzo e porzione di cascina al piano primo e sovrastante all'autorimessa sempre di pertinenza. Completa la proprietà l'autorimessa singola (con altezza utile interna di cm 300) posta esternamente nella zona S/E del cortile comune, adiacente all'androne di ingresso carraio e sottostante la cascina di pertinenza.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1, scala esterna, ha un'altezza interna di 272 cm. Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 46 sub. 708 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 4, consistenza 4 vani, rendita 150,81 Euro, indirizzo catastale: Via Novara n. 10, piano: Primo, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 25/06/2019 Pratica n. MI0216289 in atti dal 25/06/2019 Variazione di Classamento (n. 57825.1/2019)

Coerenze: Mappale 45 e 46, prospetto su cortile di cui al mappale 49.

Si segnala che, diversamente da quanto indicato in visura catastale, il numero civico corretto di Via Novara è il 26 e non il 10. Nell'atto di compravendita è stato indicato che l'unità imm. oggetto di passaggio di proprietà è composta anche da annesso vano/cascina in piano terra, ma in realtà quest'ultimo è sito al piano primo e sovrastante l'autorimessa di pertinenza. Catastalmente l'unità immobiliare è censita al piano terra e primo, considerando la scala di accesso come di pertinenza, mentre nell'atto di compravendita non viene descritta tra le consistenze. Stando a quanto indicato nell'atto di compravendita, la scala di accesso al piano primo non verrà considerata come pertinenza

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, . Immobile ristrutturato nel 2013.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Magnago, Castano Primo, Lonate Pozzolo). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

supermercato	al di sopra della media	
negozi al dettaglio	nella media	
municipio	nella media	
parco giochi	nella media	
farmacie	nella media	
scuola elementare	nella media	
palazzetto dello sport	nella media	

COLLEGAMENTI

superstrada distante 2 km	al di sopra della media	
autobus distante 600 ML	nella media	
ferrovia distante 600 ML	nella media	



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo in contesto cortilizio di ampie dimensioni e con accesso pedonale e carroia da Via Novara in zona centro storico del Comune di Vanzaghello ed a pochi passi dalle principali infrastrutture e luoghi pubblici dello stesso. All'abitazione si accede tramite scala esterna che dal piano terra porta direttamente al piano primo, dove tramite passaggio su terrazzo esterno, sono collocati gli ingressi indipendenti di due unità immobiliari autonomamente censite. L'intero contesto è di vecchia costruzione con elementi architettonici cromatici e strutturali tipici dell'epoca di costruzione.

L'unità immobiliare residenziale ed oggetto della presente è collocata in corrispondenza del vano scala a nord dell'area cortilizia, mentre l'autorimessa esterna con sovrastante cascina (censita con l'unità residenziale) è collocata nella zona sud-est della corte e adiacente l'andone di ingresso da Via Novara. L'unità immobiliare residenziale è composta da locale soggiorno-cottura (con altezza utile interna di cm 272), disimpegno, camera da letto, studio e bagno e terrazza. L'intera unità abitativa è stata oggetto nell'ultimo decennio di significative opere di manutenzione straordinaria che hanno comportato notevoli cambiamenti alla componente impiantistica e di finiture dell'appartamento. Attualmente l'unità immobiliare è dotata di impianto di riscaldamento autonomo con caldaia e riscaldamento a pavimento, serramenti in pvc a doppi vetri con tapparelle, murature esterne con cappotto termico con finitura ai silicati, pavimenti interni e zoccolini in ceramica, porte interne a battente, porta di ingresso blindata ed impianto elettrico autonomo. Completa la proprietà la porzione di cascina al rustico e priva di ogni impianto tecnologico posta al piano primo, sovrastante all'autorimessa sempre di pertinenza ed accessibile solo tramite scala a pioli. Completa la proprietà l'autorimessa singola (con altezza utile interna di cm 300) posta esternamente nella zona S/E del cortile comune, adiacente all'androne di ingresso carroia e sottostante la cascina di pertinenza.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc con doppi vetri	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> tapparelle realizzate in pvc	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura di mattoni pietrame con coibentazione in cappotto esterno, il rivestimento è realizzato in silicati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente realizzato in blindata	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

Degli Impianti:

<i>termico:</i> autonomo con alimentazione in elettrico i diffusori sono in pannelli radianti a pavimento	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
conformità: non rilevabile		
<i>elettrico:</i> sottotraccia, la tensione è di 220V	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



conformità: non rilevabile

idrico: sottotraccia con alimentazione in diretta da rete comunale conformità: non rilevabile

nella media



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	79,50	x	100 %	=	79,50
terrazzo	20,00	x	25 %	=	5,00
cascina	19,50	x	25 %	=	4,88
Totale:	119,00				89,38

ACCESSORI:

box singolo.

Identificazione catastale:

- foglio 10 particella 46 sub. 709 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 41,32 Euro, indirizzo catastale: Via Novara n. 10, piano: Terra, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da Variazione nel classamento del 25/06/2019 Pratica n. MI0216289 in atti dal 25/06/2019 Variazione di classamento (n. 57825.1/2019)
Coerenze: androne comune, via Novara, mappale 46/701 e cortile comune al mappale 49
Si segnala che, diversamente da quanto indicato in visura catastale, il numero civico corretto di Via Novara è il 26 e non il 10

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	16,00	x	50 %	=	8,00
Totale:	16,00				8,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo: Market Comparison Approach (MCA) - Standard Internazionali di Valutazione.*

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 24/09/2024

Fonte di informazione: sito internet

Descrizione: bilocale ristrutturato al primo ed ultimo piano in centro a Vanzaghello

Indirizzo: Via Novara



Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.071,43 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 71.250,00 pari a 1.017,86 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/09/2024
 Fonte di informazione: sito internet
 Descrizione: appartamento bilocale posto al piano primo, ristrutturato nel 2008 ed in centro storico
 Indirizzo: Via Matteotti, 54
 Superfici principali e secondarie: 54
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 1.277,78 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 65.550,00 pari a 1.213,89 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
 Data contratto/rilevazione: 24/09/2024
 Fonte di informazione: sito internet
 Descrizione: bilocale ristrutturato in centro paese
 Indirizzo: Piazza Sant'Ambrogio
 Superfici principali e secondarie: 70
 Superfici accessorie:
 Prezzo richiesto: 69.000,00 pari a 985,71 Euro/mq
 Sconto trattativa: 5 %
 Prezzo: 65.550,00 pari a 936,43 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dell'unità immobiliare oggetto della presente è stata valutata, oltre alla consistenza del bene stesso, l'ubicazione, la vetustà e le finiture dello stesso.
 Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è proceduto come di seguito:

- determinazione delle superfici equivalenti commerciali dell'immobile;
- indagini di mercato relative al prezzo unitario a mq superficiale;
- Comparazione degli immobili ritenuti simili a quello preso in esame;
- determinazione finale del valore di mercato ottenuto dal prodotto tra il parametro €/mq e le superfici commerciali dell'immobile.

TABELLA DEI DATI

Caratteristiche:	CORPO	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo	-	71.250,00	65.550,00	65.550,00
Consistenza	97,38	70,00	54,00	70,00



Data [mesi]	0	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	-	1.071,43	1.277,78	985,71

TABELLA DEI PREZZI MARGINALI

Caratteristiche:	Indice mercantile	COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Data [mesi]	0,00	0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario	prezzo medio minimo	936,43	936,43	936,43

TABELLA DI VALUTAZIONE

Caratteristiche:		COMPARATIVO 1	COMPARATIVO 2	COMPARATIVO 3
Prezzo		71.250,00	65.550,00	65.550,00
Data [mesi]		0,00	0,00	0,00
Prezzo unitario		25.639,41	40.622,27	25.639,41
Prezzo corretto		96.889,41	106.172,27	91.189,41

Valore corpo (media dei prezzi corretti): **98.083,70**

Divergenza: 14,11% < %

Il mercato immobiliare presenta molte soluzioni analoghe alla presente, ed ha comportato una svalutazione del cespite in oggetto rispetto a quelle oggetto di comparazione, dovuta alle caratteristiche del contesto in cui inserito. La media delle proposte immobiliari reperite nelle pubblicità online, ammonta quindi a circa €/mq 1000,00. Detta valutazione ricade comunque nelle indicazioni riportate dall'Agenzia delle Entrate (valori OMI allegati alla presente) che permette di rendere l'unità immobiliare in linea con il prezzo medio di mercato di unità immobiliari con caratteristiche analoghe.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	89,38	x	1.007,23	=	90.026,22
Valore superficie accessori:	8,00	x	1.007,23	=	8.057,84
					98.084,06

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 98.084,06**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 98.084,06**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Ai fini della stima dell'immobile si è utilizzato un criterio di stima sintetica e parametrica, con indagini riguardanti il prezzo medio al mq delle unità simili a quella in oggetto ed ubicate nella stessa zona. A tal fine si è provveduto a consultare le valutazioni delle agenzie Immobiliari della zona e riferiti ad unità immobiliari analoghe alla presente. Per determinare il valore di mercato dell'immobile si è utilizzato il procedimento del Market Comparison Approach (MCA) (o metodo del confronto di mercato), ovvero il procedimento di stima del prezzo di mercato o del reddito degli immobili, che si svolge attraverso il confronto tra l'immobile oggetto di stima e un



insieme di immobili di confronto simili, contrattati di recente e di prezzo o di reddito noti e ricadenti nello stesso segmento di mercato. Il MCA si basa sulla rilevazione dei dati reali di mercato e delle caratteristiche degli immobili, quali termini di paragone nel confronto estimativo.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio tecnico di Vanzaghello, agenzie: della zona, osservatori del mercato immobiliare Agenzia delle Entrate (valori OMI), ed inoltre: siti Internet

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	89,38	8,00	98.084,06	98.084,06
				98.084,06 €	98.084,06 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Nello stato attuale, non è possibile effettuare una divisione dell'unità immobiliare

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 11.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 86.584,06**

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: **€. 86.584,06**

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: **€. 86.584,06**



data 07/10/2024

il tecnico incaricato
Geom. Roberto Battistella

