



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 344/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DOVALUE S.P.A.

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

DOTT.SSA MARIA ELENA BALLARINI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l. - Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 08/03/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Gianluca Canziani**

CF:CNZGLC67R09B286D

con studio in CASTANO PRIMO (MI) CORSO MARTIRI PATRIOTI, 7

telefono: 0331877761

fax: 0331877761

email: gcanziani@gmail.com

PEC: gianluca.canziani@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
344/2023

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** **appartamento** a TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 33, della superficie commerciale di **94,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico disposto su un unico livello al piano secondo, in palazzina facente parte di un complesso residenziale composto da palazzine con relativi box, vani scala denominati scala 1, scala 2 e scala 3. In ogni palazzina è presente 1 ascensore. Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

L'appartamento è composto da tre locali, cucina, ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 2, ha un'altezza interna di cm. 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 19 sub. 759 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO VILLORESI n. 33 (Scala 2), piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 9 mapp. 19 sub. 705 - VARIAZIONE del 28/02/2024 Pratica n. MI0075459 in atti dal 29/02/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 75459.1/2024)  
Coerenze: cortile comune mapp. 355 su 3 lati, altra u.i.u. mapp. 19, ascensore e vano scala comuni  
classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

**B** **cantina** a TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 33, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di locale ad uso cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala 2, ha un'altezza interna di cm. 240. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 19 sub. 760 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO VILLORESI n. 33 (Scala 2), piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 9 mapp. 19 sub. 705 - VARIAZIONE del 28/02/2024 Pratica n. MI0075459 in atti dal 29/02/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 75459.1/2024)  
Coerenze: altre u.i.u. mapp. 19 su 3 lati, corridoio comune e altra u.i.u. mapp. 19  
classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

**C** **box singolo** a TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 33, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm. 200. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 19 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 36,93 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO VILLORESI n. 33, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 12/10/1973 in atti dal 30/06/1987 (n. 39.47/1973) SCHEDA PROT. 1973-39047 e SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 12/10/1973 in atti dal 28/09/1999 CLASSAMENTO ISTANZA N.5678/99 (n. 39047.1/1973)  
Coerenze: altra u.i.u. mapp. 19, corsello comune, altra u.i.u. mapp. 19, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>110,50 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.347,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 79.347,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 75.379,65</b>
Data della valutazione:	<b>08/03/2024</b>

## 3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* con contratto di affitto tipo 4+4, stipulato il 02/05/2019, con scadenza il 21/05/2023, registrato il 02/05/2019 a Magenta ai nn. 2371 serie 3T ( il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento ), con l'importo dichiarato di € 4800,00.

IL CONTRATTO È STATO PROROGATO FINO AL 01/05/2028 (Agenzia delle Entrate PROT. 23082634595439444-000001 del 26/08/2023)

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

TUTTE LE FORMALITÀ SONO RELATIVE A:

- Foglio 9 Particella 19 Subalterno 705
- Foglio 9 Particella 19 Subalterno 706

### 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 09/03/2007 a firma di Notaio IVALDI RICCARDO ai nn. 232075/13043 di repertorio, registrata il 13/03/2007 a Milano 1 ai nn. 3860 serie 1T, iscritta il 14/03/2007 a MILANO 2 ai nn. 38557/9058, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 282.100,00.

Importo capitale: € 141.050,00.

Durata ipoteca: 30 anni

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 08/10/1999 a firma di Notaio GIACALONE NUNZIA ai nn. 182442 di repertorio, iscritta il 12/10/1999 a MILANO 2 ai nn. 95403/28495, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: £ 400.000.000.

Importo capitale: £ 200.000.000.

Durata ipoteca: 20 anni.

CANCELLAZIONE TOTALE: ANNOTAZIONE presentata il 19/01/2006 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 1863 Registro generale n. 7407

ipoteca **volontaria** cancellata, stipulata il 21/04/2005 a firma di Notaio BRIGHINA ADOLFO ai nn. 29041/10843 di repertorio, iscritta il 03/05/2005 a MILANO 2 ai nn. 63338/15018, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: € 232.000,00.

Importo capitale: € 116.000,00.

Durata ipoteca: 23 anni 11 mesi.

CANCELLAZIONE TOTALE: ANNOTAZIONE presentata il 26/11/2007 Servizio di P.I. di MILANO 2 Registro particolare n. 37325 Registro generale n. 177658

### *4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 16/10/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI NOVARA ai nn. 2800 di repertorio, trascritta il 24/10/2023 a MILANO 2 ai nn. 142614/99643 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO GIUDIZIARIO: 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:	<b>€. 2.700,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 23.488,19</b>
Millesimi condominiali:	<b>82.15</b>
Ulteriori avvertenze:	
CONDOMINIO LE BETULLE 2° LOTTO	
millesimi di proprietà:	
• appartamento e cantina 74,81	
• box 7,34	

nelle spese di gestione ordinarie dell'immobile sono comprese le spese per riscaldamento, acqua, amministratore, assicurazione eccetera.

## **6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:**

I TITOLI SONO RELATIVE A:

- Foglio 9 Particella 19 Subalterno 705
- Foglio 9 Particella 19 Subalterno 706

### **6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 09/03/2007), con atto stipulato il 09/03/2007 a firma di Notaio IVALDI RICCARDO ai nn. 232074/13042 di repertorio, registrato il 13/03/2007 a Milano 1 ai nn. 3859 serie 1T, trascritto il 14/03/2007 a MILANO 2 ai nn. 38556/20446

### **6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita ( fino al 21/04/2005), con atto stipulato il 08/10/1999 a firma di Notaio GIACALONE NUNZIA ai nn. 182441 di repertorio, trascritto il 12/10/1999 a MILANO 2 ai nn. 95402/64850

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/04/2005 fino al 09/03/2007), con atto stipulato il 21/04/2005 a firma di Notaio BRIGHINA ADOLFO ai nn. 29040/10842 di repertorio, trascritto il 03/05/2005 a MILANO 2 ai nn. 63337/32739

## **7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:**

### **7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

Nulla Osta N. 149/71, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di Costruzione di n. 2 fabbricati ad uso civile abitazione, presentata il 17/12/1971 con il n. 5423 di protocollo, rilasciata il 20/12/1971, agibilità del 20/02/1975.

Abitabilità con decorrenza dal 03.02.1975

### **7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n. 6 in data 04/03/2020 (pubblicazione sul BURL serie avvisi e concorsi n. 22 del 03/06/2021) e con Deliberazione C.C. n. 14 del 26/04/2018 (proroga della validità del documento di piano del P.G.T.), l'immobile ricade in zona tessuto residenziale consolidato – B1. Norme tecniche di attuazione ed indici: Vedere CDU allegato

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni per l'appartamento e la cantina (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: CILA in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- CILA in sanatoria (sanzione + diritti segreteria): €1.035,00
- Costi tecnici per pratica CILA "in sanatoria": €640,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

Questa situazione è riferita solamente a ex mapp. 19 sub. 705

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

**CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione spazi interni (normativa di riferimento: art. 20 del RDL 13 aprile 1939, n. 652)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Regolarizzato durante la presente procedura mediante presentazione di: Docfa VARIAZIONE del 28/02/2024 Pratica n. MI0075459 in atti dal 29/02/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 75459.1/2024)

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

Costi di regolarizzazione:

- I COSTI DELLA REGOLARIZZAZIONE CATASTALE SONO GIÀ STATI CONTEGGIATI NELLA LIQUIDAZIONE DELLA PRESENTE PERIZIA

Questa situazione è riferita solamente a appartamento con cantina ex mapp. 19 sub. 705 (ora mapp. 19 sub. 759 appartamento e mapp. 19 sub. 760 cantina)

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 33

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 33, della superficie commerciale di **94,50** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico disposto su un unico livello al piano secondo, in palazzina facente parte di un complesso residenziale composto da palazzine con relativi box, vani scala denominati scala 1, scala 2 e scala 3. In ogni palazzina è presente 1 ascensore. Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

L'appartamento è composto da tre locali, cucina, ingresso, disimpegno, ripostiglio, bagno e due balconi.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, scala 2, ha un'altezza interna di cm. 300. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 19 sub. 759 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 355,06 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO VILLORESI n. 33 (Scala 2), piano: 2, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Fg. 9 mapp. 19 sub. 705 - VARIAZIONE del 28/02/2024 Pratica n. MI0075459 in atti dal 29/02/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 75459.1/2024)  
Coerenze: cortile comune mapp. 355 su 3 lati, altra u.i.u. mapp. 19, ascensore e vano scala comuni  
classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

- scuola media inferiore
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media superiore
- negozi al dettaglio
- municipio
- centro commerciale
- ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20  
 superstrada distante km. 6  
 autostrada distante km. 15  
 ferrovia distante km. 2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:  
 esposizione:  
 luminosità:  
 panoramicità:  
 impianti tecnici:  
 stato di manutenzione generale:  
 servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

*infissi esterni:* a battente realizzati in legno. senza doppi vetri - alcuni serramenti risultano ammalorati



*protezioni infissi esterni:* tapparelle realizzate in plastica



*portone di ingresso:* anta singola a battente realizzato in legno tamburato



*infissi interni:* a battente realizzati in legno e vetro  
*pavimentazione interna:* realizzata in piastrelle di ceramica



*rivestimento interno:* posto in bagni e cucina realizzato in ceramica



*rivestimento interno:* posto in tutti i locali escluso bagni e cucina realizzato in intonaco tinteggiato



Degli Impianti:

*elettrico:* sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. non sono state reperite dichiarazioni di conformità



*termico:* centralizzato i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile. non sono state reperite dichiarazioni di conformità



*idrico:* sottotraccia conformità: non rilevabile. non sono state reperite dichiarazioni di conformità  
 L'acqua calda è autonoma e viene riscaldata tramite una caldaia a gas metano (posizionata in cucina) e in mediocre stato di conservazione



*gas:* con tubazioni a vista con alimentazione a metano conformità: non rilevabile. non sono state reperite dichiarazioni di conformità



Delle Strutture:

*solai*: latero cemento

nella media 

*strutture verticali*: costruite in pilastri e muratura

nella media 

CLASSE ENERGETICA:



[116,04 KWh/m<sup>2</sup>/anno]

Certificazione APE N. 1522600005516 registrata in data 27/04/2016

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 al piano secondo	90,00	x	100 %	=	90,00
Balconi al piano secondo	15,00	x	30 %	=	4,50
<b>Totale:</b>	<b>105,00</b>				<b>94,50</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc. con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2023 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2023 – Semestre 1.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

*criterio 1 (F.I.M.A.A.) - periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:*

- viene utilizzato il valore massimo tra 400,00 e 600,00 = € /mq. 600,00

*criterio 2 (OMI) - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - abitazioni civili (NORMALE):*

- viene utilizzato il valore minimo tra 850,00 e 1.100,00 = € /mq. 850,00

**valore di mercato medio al mq. = € /mq. (600,00 + 850,00) / 2 = € /mq. 725,00**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 94,50 x 725,00 = **68.512,50**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 68.512,50**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 68.512,50**

## BENI IN TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 33

**CANTINA**

## DI CUI AL PUNTO B

**cantina** a TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 33, della superficie commerciale di **2,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Trattasi di locale ad uso cantina al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, scala 2, ha un'altezza interna di cm. 240. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 19 sub. 760 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 18,08 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO VILLORESI n. 33 (Scala 2), piano: S1, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\***, derivante da Fig. 9 mapp. 19 sub. 705 - VARIAZIONE del 28/02/2024 Pratica n. MI0075459 in atti dal 29/02/2024 DIVISIONE-DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 75459.1/2024)  
Coerenze: altre u.i.u. mapp. 19 su 3 lati, corridoio comune e altra u.i.u. mapp. 19 classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

scuola media inferiore	nella media	
scuola elementare	nella media	
scuola per l'infanzia	nella media	
scuola media superiore	nella media	
negozi al dettaglio	al di sotto della media	
municipio	nella media	
centro commerciale	nella media	
ospedale	al di sotto della media	

COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20	buono	
superstrada distante km. 6	al di sopra della media	
autostrada distante km. 15	al di sopra della media	
ferrovia distante km. 2	buono	

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso</i> : anta singola a battente realizzato in ferro	nella media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	
<i>plafoni</i> : realizzati in controsoffitto	al di sopra della media	
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco rustico	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. non sono state reperite le dichiarazioni di conformità	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
Cantina non comunicante al piano interrato	8,00	x	25 %	=	2,00
<b>Totale:</b>	<b>8,00</b>				<b>2,00</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc. con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2023 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2023 – Semestre 1.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

*criterio 1 (F.I.M.A.A.) - periferia - Appartamenti vecchi (impianti obsoleti) o da ristrutturare:*

- viene utilizzato il valore massimo tra 400,00 e 600,00 = € /mq. 600,00

*criterio 2 (OMI) - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - abitazioni civili (NORMALE):*

- viene utilizzato il valore minimo tra 850,00 e 1.100,00 = € /mq. 850,00

**valore di mercato medio al mq. = € /mq.  $(600,00 + 850,00) / 2 = € /mq. 725,00$**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 2,00 x 725,00 = **1.450,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 1.450,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 1.450,00**

BENI IN TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 33

**BOX SINGOLO**

DI CUI AL PUNTO C

**box singolo** a TURBIGO VIA EUGENIO VILLORESI 33, della superficie commerciale di **14,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Trattasi di box singolo al piano interrato

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di cm. 200. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 19 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 13 mq, rendita 36,93 Euro, indirizzo catastale: VIA EUGENIO VILLORESI n. 33, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE del 12/10/1973 in atti dal 30/06/1987 (n. 39.47/1973) SCHEDA PROT. 1973-39047 e SOSTITUZIONE RIFERIMENTI DI MAPPA del 12/10/1973 in atti dal 28/09/1999 CLASSAMENTO ISTANZA N.5678/99 (n. 39047.1/1973)

Coerenze: altra u.i.u. mapp. 19, corsello comune, altra u.i.u. mapp. 19, terrapieno

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1973.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

- scuola media inferiore
- scuola elementare
- scuola per l'infanzia
- scuola media superiore
- negozi al dettaglio
- municipio
- centro commerciale
- ospedale



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante km. 20
- superstrada distante km. 6
- autostrada distante km. 15
- ferrovia distante km. 2



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- livello di piano:
- esposizione:



luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	al di sotto della media	
servizi:	nella media	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

<i>portone di ingresso</i> : basculante realizzato in ferro	al di sotto della media	
<i>pavimentazione interna</i> : realizzata in battuto di cemento	nella media	
<i>rivestimento interno</i> : realizzato in intonaco tinteggiato	nella media	

Degli Impianti:

<i>elettrico</i> : sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: non rilevabile. non sono state reperite le certificazioni di conformità	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
box singolo al piano interrato	14,00	x	100 %	=	14,00
<b>Totale:</b>	<b>14,00</b>				<b>14,00</b>

## VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. considerando la superficie commerciale lorda, (calcolata valutando l'ingombro totale delle murature interne ed esterne, pilastri, sguinci e soglie), tenendo in considerazione l'attuale andamento del mercato immobiliare nelle vendite degli immobili assimilabili per consistenza, giacitura, dimensioni, esposizione, grado di finiture, vetustà etc.con parametro di finitura, lo stato attuale.

Il procedimento estimativo è calcolato con il metodo comparativo con unità immobiliari di analoghe caratteristiche tipologiche e vetustà e confrontando le seguenti banche dati:

1. "Rilevazione dei prezzi degli immobili sulla piazza di Milano e Provincia", periodo di rilevazione 1° semestre 2023 pubblicato in collaborazione con Collegio agenti d'affari in mediazione delle province di Milano, Monza & Brianza dal 1945 (F.I.M.A.A.) – territori mercati ambiente TeMA;
2. Quotazioni Immobiliari dell'Agenzia delle Entrate (OMI) anno 2023 – Semestre 1.

In base a quanto evidenziato e descritto e alla luce dei risultati ottenuti, si esegue una stima sommaria del valore di mercato seguente:

considerando i prezzi rilevati sul mercato immobiliare per immobili simili si è optato per assumere il valore medio riportato nelle sopra indicate banche dati, per cui sono stati utilizzati i seguenti criteri:

critério 1 (F.I.M.A.A.) - periferia - Boxes:

- viene utilizzato il valore medio tra 8.500,00 e 14.000,00 = € /mq. 11.250,00 pari a € /mq. 800,00 circa

critério 2 (OMI) - Centrale/INTERO CENTRO URBANO Box (NORMALE):

- viene utilizzato il valore medio tra 600,00 e 950,00 = € /mq. 775,00

**valore di mercato medio al mq. = € /mq. (800,00 + 775,00) / 2 = € /mq. 787,50 arrotondato a € /mq. 790,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,00 x 790,00 = **11.060,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 11.060,00**

**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 11.060,00**

## 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	94,50	0,00	68.512,50	68.512,50
B	cantina	2,00	0,00	1.450,00	1.450,00
C	box singolo	14,00	0,00	11.060,00	11.060,00
				<b>81.022,50 €</b>	<b>81.022,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 1.675,50**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 79.347,00**

**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: **€ 79.347,00**

Ulteriore riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di **€ 3.967,35**

eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):

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: **€. 75.379,65**

data 08/03/2024

il tecnico incaricato  
Gianluca Canziani

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

Mod. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

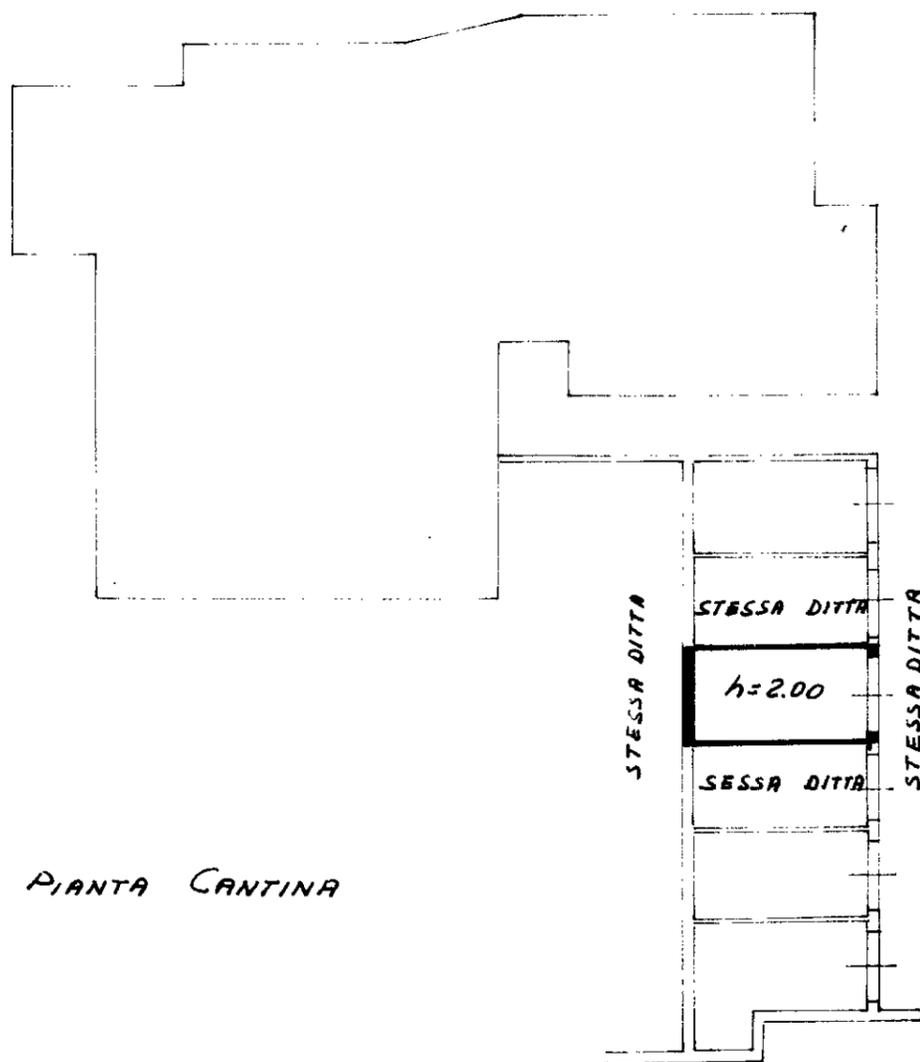
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TURBIGO Via E. VILLORESI 33 int. 2

Ditta [REDACTED]

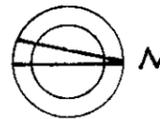
Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

SCHEDA T n° 747184



PIANTA CANTINA

ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

39047



Compilata dal GEDM. CERUTI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ERNESTO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di MILANO (n° 4732)

DATA 9-10-1973

Firma: [Signature]

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO

MODULARIO  
F. - Cat. S. T. - 315



MINISTERO DELLE FINANZE  
DIREZIONE GENERALE DEL CATASTO E DEI SERVIZI TECNICI ERARIALI

MOD. B (Nuovo Catasto Edilizio Urbano)

Lire  
15

# NUOVO CATASTO EDILIZIO URBANO

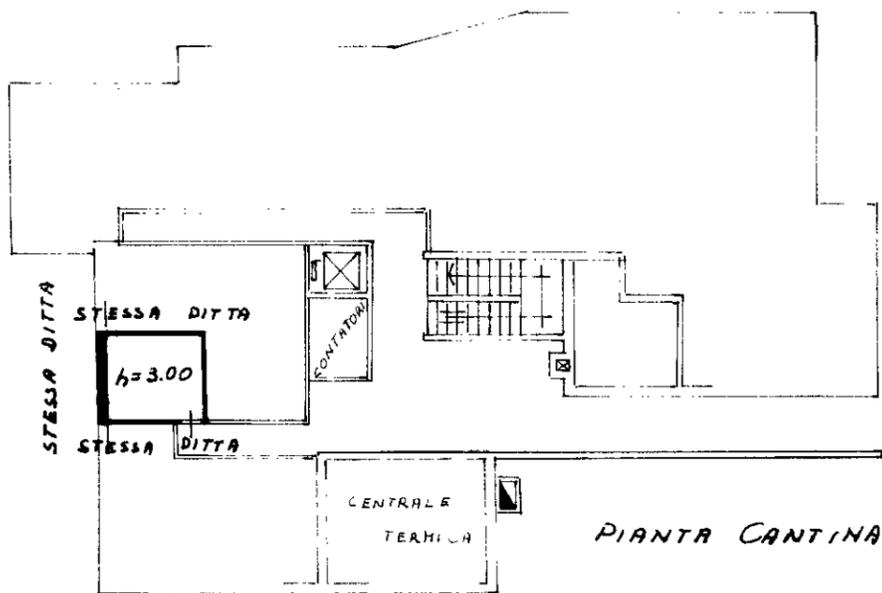
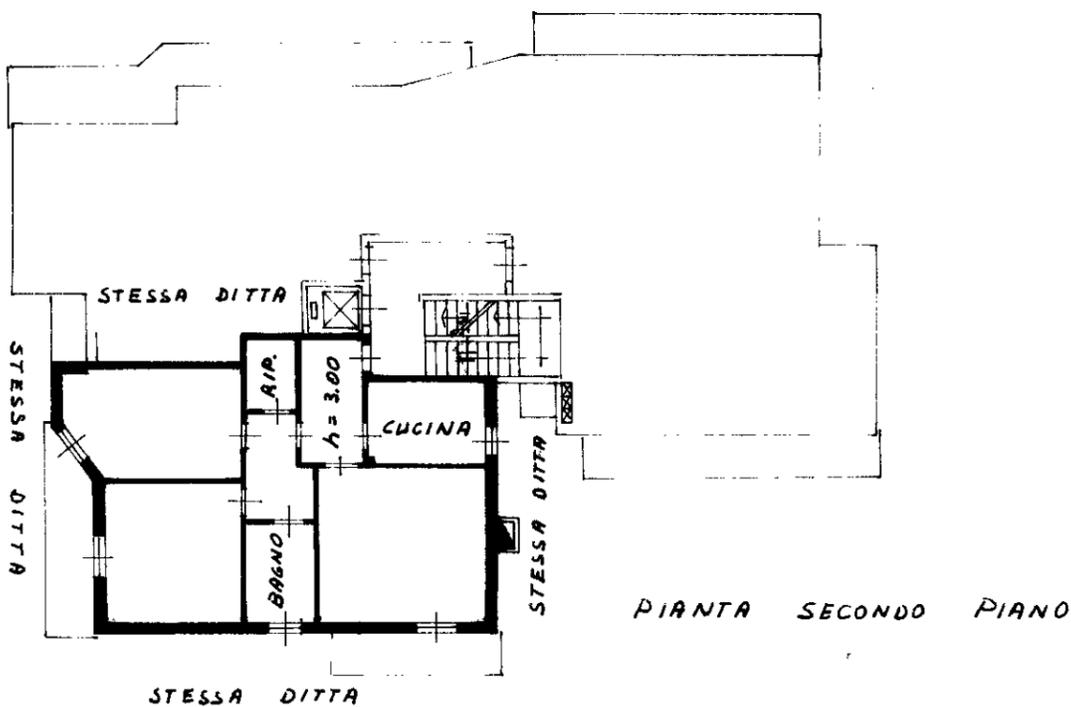
(R. DECRETO-LEGGE 13 APRILE 1939, N. 652)

Planimetria dell'immobile situato nel Comune di TURBIGO Via E. VILLORESI 33 int. 2

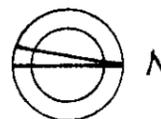
Ditta XXXXXXXXXX

Allegata alla dichiarazione presentata all'Ufficio Tecnico Erariale di MILANO

SCHEDA N° 1149088



ORIENTAMENTO



SCALA DI 1:200

SPAZIO RISERVATO PER LE ANNOTAZIONI D'UFFICIO

DATA  
PROT. N°

39036



Compilata dal GEOM. CERUTI  
(Titolo, nome e cognome del tecnico)

ERNESTO

Iscritto all'Albo dei GEOMETRI  
della Provincia di MILANO (n° 4732)

DATA 9-10-1973

Firma: Ceruti

ISTITUTO POLIGRAFICO DELLO STATO