



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

73/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

MARTINO S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa E.Tosi

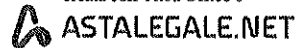
CUSTODE:

GIVG - Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 26/07/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Sergio Adelfio Camisasca

CF:CMSSGD78S02E514E

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

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PBC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
73/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a CANEGRATE Via Leoncavallo 10, della superficie commerciale di 144,97 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà.

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento posto al piano primo su due livelli, facente parte di un complesso residenziale plurifamigliare, ma non costituito in Condominio.

L'edificio si colloca in zona periferica del Comune di Canegrate, verso est in direzione di San Vittore Olona. Attraversato un cortile comune ed il portico dell'appartamento a piano terra, si percorre la scala esterna che conduce al piano primo e quindi all'accesso dell'appartamento. Il bene è costituito da un'ampio spazio soggiorno e zona cucina. Da questo, un piccolo disimpegno conduce alla camera da letto matrimoniale ed al bagno. Lo spazio soggiorno ha anche una grande vetrata che dà su un balcone coperto molto ampio. La camera da letto, invece, è caratterizzata da un piccolo balcone in aggetto rivolto verso il cortile comune. La scala a giorno, posta nel soggiorno, conduce al piano sottotetto composto da disimpegno corridoio centrale, due camere, una cabina armadio ed un secondo bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di variabile. Vedasi tavvole grafiche. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 495 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro. indirizzo catastale: VIA RUGGERO LEONCAVALLO n. 10 , piano: 1-2, intestato a L. sede in J), c.f.: per la quota di 1/1, derivante da ultima variazione catastale: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/05/2021 Pratica n. MI0150268 in atti dal 25/05/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 48705.1/2021)
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio verso Via Leoncavallo, confine con altra u.i., affaccio su cortile comune verso mapp.le 374, affaccio su cortile comune verso mapp.le 494

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2021.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	144,97 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.567,58



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 240.567,58
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 228.539,20
Data della valutazione:	26/07/2024

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

In data 13/06/2024 è stato eseguito sopralluogo sui beni oggetto di esecuzione alla presenza della GIVG nella persona del Sig. . Si verifica che l'appartamento è occupato dal debitore in qualità di Amministratore Unico della società proprietaria dell'immobile.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 19/06/2018 a firma di Notaio Borgato Silvia in Varese (VA) ai nn. 2746/1856 di repertorio, iscritta il 20/06/2018 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 81245 - Reg. part. n. 14194, a favore di UNIONE DI BANCHE ITALIANE SOCIETA' PER AZIONI, con sede in Bergamo (BG), c.f.:03053920165 per la quota di 1/1, contro ., con sede in . c.f. per la quota di 1/1, derivante da concessione a garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 150.000,00 €.

Importo capitale: 75.000,00 €.

Durata ipoteca: 5 anni.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Canegrate (MI): Immobile 1: fg. 6, mapp.le 495, sub. 3, A/7, 6,0 vani, Via Leoncavallo, 10, P.1-2

ipoteca **giudiziale**, stipulata il 13/01/2022 a firma di Tribunale di Asti ai nn. 3818/2019 di repertorio, iscritta il 21/03/2022 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.:37150 - Reg. part. n.:6984, a favore di MARTINO S.R.L., con sede in Sanfrè (CN), c.f.: 03137390047, per la quota di 1/1, contro ., con sede in .), c.f.: per la quota di 1/1, derivante da decreto ingiuntivo.



Importo ipoteca: 350.000,00 €.

Importo capitale: 182.262,14 €.

La formalità è riferita solamente a Immobile 1 censito al cat. fabbricati di Canegrate (MI): fg. 6, mapp.le 495, sub. 3, A/7, 6,5 vani; Immobile 2 censito al cat. fabbricati di Vergiate (VA): fg. 6, mapp.le 1172, D/8

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 20/02/2024 a firma di Ufficiale Giudiziario Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 1414 di repertorio, trascritta il 30/04/2024 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n.:55743 - Reg. part. n. 40187, a favore di MARTINO S.R.L., con sede in Sanfrè (CN), c.f.:03137390047, per la quota di 1/1, contro _____, con sede in _____ c.f.: _____, per la quota di 1/1, derivante da atto esecutivo o cautelare-verbale pignoramento immobili.

La formalità è riferita solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Canegrate (MI): Immobile 1: fg. 6, mapp.le 495, sub. 3, A/7, 6,5 vani

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

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

_____, L., con sede _____ c.f. _____ per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 10/10/2011), con atto stipulato il 10/10/2011 ai nn. 39492/7311 di repertorio, trascritto il 19/10/2011 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 119562 - Reg. Part. n. 73045.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Canegrate (MI): Immobile 1: fg. 6, mapp.le 495, sub. 3, A/7, 6,0 vani, Via Leoncavallo, 10, P.1-2.

La Società _____ L. acquista dalla Sig.ra _____ ita il _____) a _____

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Sig. _____, nato il _____ a _____ (_____), c.f.: _____ 7N per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/12/1986 fino al 13/06/2011), con atto stipulato il 24/12/1986 a firma di Notaio Pietro Sormani in Milano ai nn. 47410/15242 di repertorio, registrato il 12/01/1987 a Milano ai nn. 4149/2 atti privati, trascritto il 21/01/1987 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 8671 - Reg. part. n. 7157.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Canegrate (MI): Immobile 1: fg. 6, mapp.le 495, sub. 3, Via Leoncavallo, 10, P.1-2.



Il Sig. _____ o acquista dai : _____ o, nato a _____ il _____ c.f.: _____
 _____ ia, nata a _____ o () il _____ c.f.: _____
 per la quota di 1/2 ciascuno. Le parti venditrici hanno dichiarato che
 l'immobile venduto è stato costruito da loro su area acquistata con atto autenticato il 13/01/1979 n.
 23411 di rep. del Notaio Francesco Novara, registrato a Legnano il 29/01/1979 atti privati al n. 543 e
 trascritto presso la Conservatoria dei RR.II. di Milano 2 il 5 febbraio 1979 ai n.ri 8925/7835.

Sig.ra _____, nata il _____ a _____ §) per la quota di 1/1, in forza di atto di
 compravendita (dal 13/06/2011 fino al 10/10/2011), con atto stipulato il 13/06/2011 a firma di Notaio
 Ferè Carlo in Legnano (MI) ai nn. 39381/7238 di repertorio, trascritto il 15/06/2011 a CC.RR.II.
 Milano 2 ai nn. Reg. Gen. n. 67513 - Reg. part. n. 38905.

Il titolo è riferito solamente a Immobili censiti al cat. fabbricati di Canegrate (MI): Immobile 1: fg. 6,
 mapp.le 495, sub. 3, A/7, 6,0 vani, Via Leoncavallo, 10, P.1-2.

La Sig.ra _____ acquista dal Sig _____, nato il _____ a _____

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Condomo edilizio tratto dalla legge 47/85 N. **Condomo n. 350 b**, intestata a _____ per
 lavori di modifiche di fabbricato esistente e sopralzo, presentata il 02/09/1986 con il n. 350/b di
 protocollo, rilasciata il 08/06/1994 con il n. 8253 di protocollo, agibilità del 08/06/1994 con il n. 8253
 di protocollo.

Il condomo è relativo a lavori eseguiti all'interno dell'appartamento al 1° piano consistenti in
 ampliamento del p.t. e nella costruzione di una mansarda a soppalco con conseguente aumento di mq
 71,96 rispetto al progetto esistente, riferito alla SU e alla SnR variando anche il prospetto.

CILA N. **PE 17/2018**, intestata a _____ o, per lavori di diversa distribuzione degli spazi
 interni per formazione antibagno, chiusura di vano porta fra wc e cucina, presentata il 16/02/2018 con
 il n. 3239 di protocollo.

La fine lavori è stata comunicata il 23/02/2018.

CILA N. **PE 179/2019**, intestata a _____ per lavori di demolizione e ricostruzione di tavolati
 interni con la relativa risuddivisione degli ambienti, presentata il 18/11/2019 con il n. 20978 di
 protocollo.

Trattasi di intervento interno con nuova distribuzione integrale di tutti gli ambienti

SCIA N. **PE 03/2020**, intestata a _____ L, per lavori di rifacimento della copertura,
 spostamento di bucaure esterne e fromazione di cappotto, presentata il 09/01/2020 con il n. 375 di
 protocollo.

La pratica è collegata alla CILA 179/2019 ed alla CILA in variante del 16/04/2021. Le opere sono
 dichiarate concluse il 28/05/2021

CILA in variante alla PE 179/2019 N. **PE 50/2021**, intestata _____ per lavori di
 spostamenti di tavolati interni, presentata il 16/04/2021 con il n. 6913 di protocollo.

La presente pratica è l'ultima depositata e coincide sostanzialmente anche con le schede catastali
 ultime ritrovate.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera n. 15 del Consiglio Comunale del 14/03/2012 ed efficaci a seguito pubblicazione sul BURL del 27/04/2012, l'immobile ricade in zona Aree del TUC non soggette a particolare disciplina. Norme tecniche di attuazione ed indici: le norme principali si evidenziano con le schede n. 1 -2-3 delle norme del Piano delle Regole che vedono per le nuove costruzioni: RC= 1/3; IT = 0,35 mq/mq; H max: 9,00 ml; H min = 3,00 ml. Distanze tra fabbricati = art. 873 e seguenti del Codice Civile. Distanze dai confini= ml. 5,00. Per gli interventi di ristrutturazione: RC= esistente; IT = esistente; H max: esistente; H min = esistente. Distanze tra fabbricati = esistente. Distanze dai confini= esistente. Per le nuove costruzioni in lotti già edificati previa demolizione dell'esistente: RC= 1/3 o esistente; IT = 0,35 mq/mq o esistente; H max: 9,00 ml o esistente; H min = 3,00 ml o esistente. Distanze tra fabbricati = art. 873 e seguenti del Codice Civile. Distanze dai confini= ml. 5,00. Si rimanda comunque per maggiori dettagli agli allegati alla perizia di cui il CDU e alle schede 1-2-3

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CONFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alle pratiche depositate ed alla situazione rilevata in situ sono state rilevate alcune difformità. 1) Sagoma e perimetro edificio: la differente profondità del fabbricato rappresentato nelle varie PE nello specifico l'accorciamento della parete est di ca. 15 cm e l'allungamento della parete di ingresso di ca. 30 cm con conseguente spostamento del pilastro, risultano meramente errori di rappresentazione non essendo la "sagoma" dell'edificio nelle varie PE oggetto di modifiche alla stessa e quindi di variazioni. Come da richiesta del tecnico Comunale è stata verificata la misura complessiva della profondità del fabbricato, la quale rientra nel parametro delle tolleranze costruttive così come il raffronto della superficie lorda di piano. Per ulteriore scrupolo gli stessi parametri sono stati verificati anche rispetto al Condonò in sanatoria del 1986, pratica questa che avrebbe dovuto contenere le misure della sagoma dell'edificio. Anche in questo caso le difformità risultano contenute nei limiti del 4%, parametro valido per unità immobiliari con superficie utile compresa da 100 a 300 metri quadrati, (seppur il Condonò riporta dati non troppo chiari, laddove le misure parziali non corrispondono sempre alle misure totali). Per tale motivo tale discrasia rientra nelle tolleranze costruttive da dichiarare a cura del tecnico abilitato nella presentazione dei nuovi titoli edilizi. 2) Altezza interna dei locali. In primo luogo si deve rilevare che nelle stesse pratiche, ad esempio la SCIA 3/2020 sono presenti delle incongruenze di dati con misure di altezze differenti segnate in pianta ed in sezione. In secondo luogo, si rileva che l'altezza dei locali al piano primo misurata durante le fasi di rilievo è di 2,74 m e non di 3,00 m (difformità questa da sanare e probabilmente dovuta alla realizzazione di un controsoffitto sotto il piano sottotetto). Allo stesso modo anche le altezze indicate nell'ambiente a doppia altezza sono differenti. Al piano superiore l'altezza massima corrisponde a quella indicata nella sezione autorizzata, l'altezza minima risulta invece inferiore, seppur di poco, a 1,50 m, ovvero 1,42 m. 3) Distribuzione interna dei locali. Sono stati rilevati alcuni diversi spostamenti di tavolati interni e l'assenza dell'asola tecnica in angolo su entrambi i livelli. Il diverso posizionamento del pilastro è, invece, dovuto ad un errore di rappresentazione e rientra nelle tolleranze costruttive. Anche la scala interna presenta uno sbarco al piano sottotetto diverso da quanto autorizzato, tale difformità ha valenza strutturale pertanto necessiterebbe del deposito di una perizia statica redatta da tecnico abilitato insieme alla pratica in sanatoria. 4) Aperture in facciata. Le aperture di facciata sono risultate leggermente più piccole rispetto a quanto autorizzato, seppur mantengono la medesima posizione. Eccezion fatta per l'assenza di una velux al piano sottotetto sul locale camera che, in assenza di tale apertura e in ragione della



minor dimensione della finestra posizionata in cartella, non rispetta più i requisiti di aero-illuminazione. La modifica delle dimensioni dei serramenti esterni non costituisce, invece, problema al rispetto dei rapporti aeroilluminanti per gli altri locali interessati. (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: in data 01/07/2024 è stato effettuato incontro presso il Comune di Canegrate alla presenza del tecnico Geom. Gian Mario Chiappa per la valutazione delle difformità riscontrate, l'individuazione delle tolleranze costruttive e le modalità di regolarizzazione conformità edilizia. Da quanto emerso si conferma che sostanzialmente le difformità di sagoma rientrano nelle tolleranze costruttive, mentre alcuni spostamenti di tavolati ed il differente sbarco del vano scala devono essere sanati. Per ovviare alle difformità sarà necessario presentare una SCIA in Sanatoria unitamente ad una perizia statica per la modifica del vano scala. Per quanto riguarda, invece, il mancato rispetto dei RAI del locale camera (mancanza del velux) si potrà procedere con due modalità: 1) ripristino del velux autorizzato nelle pratiche precedenti, 2) declassare la camera a ripostiglio. Nel caso in esame verrà considerata per praticità immediata la soluzione 2.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di pratica SCIA in Sanatoria da parte di tecnico abilitato: €2.000,00
- Perizia statica a cura di tecnico abilitato: €1.500,00
- Oblazione SCIA in Sanatoria oltre a diritti di segreteria, stimati: €1.100,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

NESSUNA DIFFORMITÀ

Sono state rilevate le seguenti difformità: le difformità rilevate nelle pratiche edilizie e a cui si rimanda per le specifiche al capitolo dedicato, si ripercuotono anche nell'ambito catastale.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: sarà da aggiornare la planimetria catastale.

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

Costi di regolarizzazione:

- redazione di aggiornamento di scheda catastale a cura di tecnico abilitato: €350,00
- Diritti di segreteria per presentazione schede catastali: €50,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 giorni

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN CANEGRATE VIA LEONCAVALLO 10

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a CANEGRATE Via Leoncavallo 10, della superficie commerciale di **144,97** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

I beni oggetto di valutazione sono relativi ad un appartamento posto al piano primo su due livelli,



facente parte di un complesso residenziale plurifamigliare, ma non costituito in Condominio.

L'edificio si colloca in zona periferica del Comune di Canegrate, verso est in direzione di San Vittore Olona. Attraversato un cortile comune ed il portico dell'appartamento a piano terra, si percorre la scala esterna che conduce al piano primo e quindi all'accesso dell'appartamento. Il bene è costituito da un'ampio spazio soggiorno e zona cucina. Da questo, un piccolo disimpegno conduce alla camera da letto matrimoniale ed al bagno. Lo spazio soggiorno ha anche una grande vetrata che dà su un balcone coperto molto ampio. La camera da letto, invece, è caratterizzata da un piccolo balcone in aggetto rivolto verso il cortile comune. La scala a giorno, posta nel soggiorno, conduce al piano sottotetto composto da disimpegno corridoio centrale, due camere, una cabina armadio ed un secondo bagno.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 1-2, ha un'altezza interna di variabile. Vedasi tavvole grafiche. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 495 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 6,5 vani, rendita 621,04 Euro, indirizzo catastale: VIA RUGGERO LEONCAVALLO n. 10 , piano: 1-2, intestato a _____ L. sede in _____ , c.f.: _____ er la quota di 1/1, derivante da ultima variazione catastale: DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI del 21/05/2021 Pratica n. MI0150268 in atti dal 25/05/2021 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI (n. 48705.1/2021)
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: affaccio verso Via Leoncavallo, confine con altra u.i., affaccio su cortile comune verso mapp.le 374, affaccio su cortile comune verso mapp.le 494

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1977 ristrutturato nel 2021.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono San Vittore Olona, Parabiago, Villa Cortese, Legnano). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI

asilo nido	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
spazi verde	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
esposizione:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
luminosità:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
panoramicità:	nella media	☆☆☆☆☆☆☆☆
impianti tecnici:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆
stato di manutenzione generale:	buono	☆☆☆☆☆☆☆☆
servizi:	al di sopra della media	☆☆☆☆☆☆☆☆

DESCRIZIONE DETAGLIATA:

I beni oggetti di valutazione sono relativi ad un appartamento posto al piano primo su due livelli, facente parte di un complesso residenziale plurifamigliare, ma non costituito in Condominio.

L'edificio si colloca in zona periferica del Comune di Canegrate, verso est in direzione di San Vittore



Olona. Per accedere al bene si passa tramite un passo carraio o passo pedonale al civ. 10 ed attraverso un cortile comune. Il cortile comune in parte è dedicato ad area a verde (porzione frontale e porzione retrostante l'edificio), in parte è dedicato a zona di manovra auto con la presenza di una rampa che conduce al piano interrato. Attraversando il cortile comune e passando sotto il portico di competenza dell'unità immobiliare a piano terra, si giunge ad un vano scala esterno parzialmente coperto (per metà rampa) che conduce al piano primo e quindi all'accesso all'appartamento. Si entra direttamente nell'ampio locale destinato a soggiorno, pranzo, zona cottura. La zona cucina è posta in proiezione sotto il piano sottotetto, mentre la zona soggiorno/pranzo è posta nello spazio a "doppia altezza". Dalla zona cucina si accede ad un piccolo disimpegno che distribuisce la camera matrimoniale ed il locale bagno, che funge anche da lavanderia. La camera da letto è dotata anche di un piccolo balcone che volge lo sguardo alla porzione del cortile retrostante. Il balcone non è completo per quanto riguarda i parapetti che non sono ancora definitivi, mancano pericolosamente le sponde laterali. Il bagno è dotato di vasca idromassaggio angolare, attacco per lavatrice ed asciugatrice, lavabo, wc e bidet. Dal locale soggiorno, si accede invece ad un ampio terrazzo coperto rivolto verso l'ingresso della casa. Una scala metallica a giorno conduce al piano sottotetto che è composto da un disimpegno centrale che distribuisce a destra il secondo bagno dotato di doccia, wc, bidet e lavabo, una camera singola, mentre a sinistra una seconda camera da letto collegata ad una cabina armadio. Il tetto è in legno lamellare a vista, serramenti in pvc doppio vetro con persiane in alluminio. Tutto l'appartamento vige in un ottimo stato di conservazione, pari al nuovo, essendo appena stato ristrutturato (ultima pratica del 2021). Le finiture interne sono di livello alto. I pavimenti al primo livello, come anche sul grande terrazzo, sono in gress porcellanato di grande dimensione almeno 80 x 80 cm. Le porte interne sono in legno sbiancato, alcune a battente, alcune scorrevoli. A piano primo, invece, i pavimenti sono in parquet con doghe di legno con plance larghe circa 20 cm. Il riscaldamento è autonomo, a pavimento. E' presente anche l'aria condizionata con split.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in pvc	buono	☆☆☆☆☆
<i>infissi interni:</i> a battente e scorrevoli realizzati in legno tamburato	buono	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di grès. per tutto il primo livello, compreso il terrazzo esterno.	buono	☆☆☆☆☆
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet. per tutto il piano sottotetto	buono	☆☆☆☆☆
<i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in alluminio	buono	☆☆☆☆☆
<i>rivestimento interno:</i> posto in bagni realizzato in ceramica	buono	☆☆☆☆☆
<i>scale:</i> soggiorno con rivestimento in metallo	buono	☆☆☆☆☆
Degli Impianti:		
<i>condizionamento:</i> motocondensante esterno con diffusori in split conformità: non rilevabile. presente certificazione di conformità nella SCIA - PE 03/2020 datata 16/04/2021	buono	☆☆☆☆☆
<i>elettrico:</i> sottotraccia conformità: non rilevabile. presente certificazione di conformità nella SCIA - PE 03/2020	buono	☆☆☆☆☆
<i>gas:</i> conformità: non rilevabile. presente certificazione di conformità nella SCIA - PE 03/2020 datata 16/04/2021	buono	☆☆☆☆☆
<i>idrico:</i> sottotraccia , la rete di distribuzione è	buono	☆☆☆☆☆



realizzata in acquedotto conformità: non rilevabile. presente certificazione di conformità nella SCIA - PE 03/2020 datata 16/04/2021

termico: radiante a pavimento conformità: non rilevabile. presente certificazione di conformità nella SCIA - PE 03/2020 datata 16/04/2021

buono ☆☆☆☆☆☆☆☆☆

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento piano primo	82,01	x	100 %	=	82,01
appartamento piano sottoletto	56,44	x	100 %	=	56,44
terrazzo piano primo	19,81	x	30 %	=	5,94
balcone piano primo	1,92	x	30 %	=	0,58
Totale:	160,18				144,97

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Al fine di determinare il valore dell'appartamento si è dapprima calcolata la superficie commerciale utilizzando i criteri dettati dal DPR 138/98 con i relativi coefficienti di ragguaglio che individuano nell'appartamento un valore pari al 100% ed ai balconi il valore del 30%.

Complessivamente, anche a seguito del rilievo di massima realizzato con strumentazione laser la superficie commerciale ammonta a 144,97 mq.

Una volta determinata la superficie commerciale si è proceduto alla verifica di un valore medio di mercato, visionando i valori OMI dell'Agenzia delle entrate, ultima pubblicazione 2° semestre 2023. A vista l'appartamento appare in ottimo stato di conservazione pertanto si considererà la forbice tra i valori di 1.750,00 €/mq ed i 2.200,00 €/mq. E' stato consultato anche il Borsino Immobiliare che per immobili con finiture superiori alla media evidenziano una forbice tra i 1.270,00 €/mq ed i 1.498,00 €/mq. La media dei valori si attesta su un importo di 1.679,50 €, importo che può essere considerato congruo in quanto sostanzialmente in linea con il primo valore indicato dall'OMI. In effetti l'abitazione è in ottimo stato, ma non è pari al nuovo e quindi può essere considerato un valore minimo rispetto ai parametri indicati.

E' stata fatta anche una ricerca di beni simili in vendita nella zona. Si trovano nelle vicinanze simili per finiture una bifamiliare di 499.000 € per 343 mq ovvero 1.454,81 €/mq; immobile 2 di 91.000 € per 55 mq ovvero 1.654,54 €/mq; Immobile di 101.000 € per 50 mq ovvero 2.020,00 €/mq e Immobile di 93.500 € per 55 mq ovvero 1.700,00 €. La media dei valori riscontrati è di 1.708,34 €/mq.

Il valore medio tra gli osservatori dei mercati e dei prezzi riscontrati in zona è di 1.693,92 €/mq, importo che può essere definito quello di mercato.

Complessivamente pertanto a corpo il bene ammonta a 245.567,58 €.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **245.567,58**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): €. 245.567,58

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): €. 245.567,58

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Al fine di determinare il valore dell'appartamento si è dapprima calcolata la superficie commerciale utilizzando i criteri dettati dal DPR 138/98 con i relativi coefficienti di ragguglio che individuano nell'appartamento un valore pari al 100% ed ai balconi il valore del 30%.

Complessivamente, anche a seguito del rilievo di massima realizzato con strumentazione laser la superficie commerciale ammonta a 144,97 mq.

Una volta determinata la superficie commerciale si è proceduto alla verifica di un valore medio di mercato, visionando i valori OMI dell'Agenzia delle entrate, ultima pubblicazione 2° semestre 2023 ed il Borsino Immobiliare. Dai valori emerge che un prezzo medio di mercato è di 1.679,50 €. Successivamente, sono stati visionati anche i valori di mercato di immobili simili anche per finiture e nella zona. Da quanto visionato una media dei valori di vendita si attesta su 1.708,34 €/mq, non lontano quindi da quanto riscontrato rispetto ai valori degli osservatori di mercato. Il valore medio applicato è quindi di 1.693,92 €/mq. Complessivamente pertanto a corpo il bene ammonta a 245.567,58 €

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

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

- la versione dei fatti presentata nel presente rapporto di valutazione è corretta al meglio delle conoscenze del valutatore;
- le analisi e le conclusioni sono limitate unicamente dalle assunzioni e dalle condizioni eventualmente riportate in perizia;
- il valutatore non ha alcun interesse nell'immobile o nel diritto in questione;
- il valutatore ha agito in accordo con gli standard etici e professionali;
- il valutatore è in possesso dei requisiti formativi previsti per lo svolgimento della professione;
- il valutatore possiede l'esperienza e la competenza riguardo il mercato locale ove è ubicato o collocato l'immobile e la categoria dell'immobile da valutare;

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	144,97	0,00	245.567,58	245.567,58



	245.567,58 €	245.567,58 €
--	--------------	--------------

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 5.000,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 240.567,58

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: €. 240.567,58

Ulteriore riduzione del valore del **5%** per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo): €. 12.028,38

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: €. 228.539,20

data 26/07/2024

il tecnico incaricato
 Sergio Adelfio Camisasca

