



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

40/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

PRISMA SPV S.R.L.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa M. E. BALLARINI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 03/08/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Eva Foti

CF:FTOVEA80B42B300G

con studio in LONATE POZZOLO (VA) VIA S. PELLICO 59

telefono: 00393285782735

email: archeva@gmail.com

PEC: eva.foti@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 40/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A

Appartamento sito a Vanzaghello in via Novara 71, della superficie commerciale di **108,06** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Le unità immobiliari sono costituite da appartamento sito a piano terzo (quarto fuori terra) e box auto sito a piano terra (v. successivo punto A.1), facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "ALBARINA".

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

L'accesso pedonale avviene da via Novara, l'accesso carraio da via Novara e via Albarina.

L'appartamento presenta altezza interna pari a m 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **10** sub. **708** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: via Novara n. 57, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni).

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Milano in data 03.02.1972 - allegata): altra unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala comune, vuoto su cortile comune su due lati, vuoto su via Novara.

A.1

Box doppio sito a piano terra con accesso da via Novara e via Albarina. L'ingresso pedonale è possibile anche da corridoio comune interno. Presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati (in mediocre stato di conservazione) e serranda basculante metallica. Sono presenti inoltre due serramenti (finestre) in ferro e vetro stampato con inferriata. L'altezza interna è pari a m 2,30.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **10** sub. **709** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: via Novara n. 57, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni).

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Milano in data 03.02.1972 - allegata): altra unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune su due lati, via Novara.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	108,06 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	35,18 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.484,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 102.484,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 97.359,80
Data della valutazione:	03/08/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo (17.05.2023) le unità immobiliari risultano non occupate.

Da verifica c/o l'Agenzia delle Entrate - Ufficio di Gallarate - in data 29.05.2023 non risultano contratti di locazione in essere aventi come oggetto le unità immobiliari pignorate.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

All'Ufficio Provinciale di Milano 2, come da ispezioni effettuate il 30.06.2023 (v. allegato n. 4), relativamente alle unità immobiliari in oggetto non risultano ulteriori iscrizioni e trascrizioni pregiudizievoli rispetto al certificato notarile (in atti) del 15.03.2023, a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone, che pertanto rimangono le seguenti.

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, derivante da concessione a garanzia di mutuo, in forza di atto in data 30.06.2008 a rogito Dott. A. Tosi, Notaio in Gallarate, rep. n. 20114, racc. n. 10892, registrato a Gallarate il 08.07.2008 al n. 4690 serie 1T, iscritta il 09.07.2008 a Milano 2 ai nn. 89753/22523, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***

La formalità è riferita a: Comune di Vanzaghello (N.C.E.U.) - Sez. -- - f. 11 – mappale 10 subb. 708-709, per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno (in regime di comunione legale dei beni).

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento in data 27.02.2023 (Tribunale di Busto Arsizio), n. 808 di repertorio, trascritto il 07.03.2023 a Milano 2 ai nn. 30272/20705, a favore di *** DATO OSCURATO *** contro *** DATO OSCURATO ***.

La formalità è riferita a: Comune di Vanzaghello (N.C.E.U.) - Sez. -- - f. 11 – mappale 10 subb. 708-709,

per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno.

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:	

Si riporta quanto pervenuto a mezzo e-mail dall'Amministratore (L. Luraschi - Busto Arsizio) in data 31.05.2023 (v. tutto quanto contenuto nell'allegato n. 13):

millesimi afferenti le unità immobiliari (compresi gli eventuali millesimi di parti comuni):

millesimi di proprietà 166,67

stato di possesso delle unità immobiliari precisando, se occupate da terzi, il nominativo ed il relativo titolo:

l'unità in questione risulta disabitata

importo annuo delle spese fisse di gestione e/o manutenzione (es. spese condominiali ordinarie):

importo presunto annuo euro 567,00

eventuali spese straordinarie già deliberate ma non ancora scadute:

nessuna spesa straordinaria

eventuali spese condominiali scadute non pagate negli ultimi due anni anteriori alla data odierna:

"Le spese inerenti all'unità in questione sono state ripartite alle unità presenti; Dato che è da anni che la persona era irreperibile, tenuto in considerazione che il condominio non è stato in grado di identificare la proprietà o eventuali aventi diritto il condominio ha ritenuto opportuno senza addebitare spese sobbarcarsi i relativi costi di gestione onde evitare riporti e poi suddivisioni per saldare il debito dell'unità in questione ... eventuali spese negli ultimi due anni (Figurative) (In quanto sostenute dai condomini stessi, per le ragioni riportate ...) Spese Figurative degli ultimi due anni Gestione 2021/2022 € 511.00 Gestione 2022/2023 € 567.00"

eventuali cause in corso:

nessuna causa in corso

eventuali certificazioni degli impianti:

impianto elettrico certificazione presente

eventuale presenza di amianto:

non a conoscenza

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

I dati relativi ai precedenti proprietari sono desunti dal certificato notarile (in atti) a firma della Dott.ssa Giulia Messina Vitrano, Notaio in Corleone e dall'atto di provenienza di seguito citato.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO ***

*** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni) con atto di compravendita stipulato in data 30.06.2008, a firma Dott. A. Tosi, Notaio in Gallarate, rep. n. 20113, racc. n. 10891, registrato a Gallarate il 08.07.2008 al n. 4689 serie 1T, trascritto il 09.07.2008 a Milano 2 ai nn. 89751/50311 (acquistato da *** DATO OSCURATO ***).

La formalità è riferita a: Comune di Vanzaghello (N.C.E.U.) - Sez. -- - f. 11 – mappale 10 subb. 708-709.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO ***

- *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/1) con atto di divisione stipulato in data 18.12.2006, a firma Dott. R. Brezzi, Notaio in Samarate, rep. n. 114648/12734, registrato a Gallarate in data 11.01.2007 al n. 119 serie 1T, trascritto il 13.01.2007 a Milano 2 ai nn. 6329/3374 (da comproprietà con *** DATO OSCURATO ***).
- *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 2/24 ciascuno - pari a un totale di 1/3) con atto di donazione stipulato in data 18.12.2006, a firma Dott. R. Brezzi, Notaio in Samarate, rep. n. 114648/12734, registrato a Gallarate in data 11.01.2007 al n. 119 serie 1T, trascritto il 13.01.2007 a Milano 2 ai nn. 6328/3373 (da *** DATO OSCURATO ***).
- *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 500/3000 - pari a 1/6), *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1000/12000 ciascuno - pari a un totale di 1/3), in forza di successione in morte di *** DATO OSCURATO *** , deceduto il 28.02.2005, registrata a Magenta in data 05.01.2006 al n. 10 vol. 527, trascritta il 06.11.2008 a Milano 2 ai nn. 168902/108964.
- **NOTA:**
 - risulta trascritta in data 09.07.2008 ai nn. 89752/50312 accettazione tacita di eredità in morte di *** DATO OSCURATO *** da parte di *** DATO OSCURATO *** (contestualmente ad atto stipulato in data 30.06.2008, a firma Dott. A. Tosi, Notaio in Gallarate, rep. n. 20113, racc. n. 10891).

Si precisa che nel certificato notarile (in atti) è citata anche accettazione tacita di eredità trascritta in data 26.09.2008 ai nn. 140733/88847: tale trascrizione riguarda immobili estranei alla presente procedura.

- *** DATO OSCURATO *** con atto stipulato in data 09.11.1968, a firma Dott. G. Rapelli, Notaio in Busto Arsizio, rep. n. 421999/9966, trascritto il 23.11.1968 a Milano ai nn. 70176/51990.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

Presso il Comune di Vanzaghello risultano depositate le seguenti pratiche:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Pratica edilizia n. 166/1968, intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** , avente come oggetto "*case di abitazione (n.2)*".

Nulla Osta per l'Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 29.08.1968.

Nulla Osta per l'Esecuzione Lavori Edili (**variante**) rilasciato in data 28.07.1970.

Autorizzazioni di Abitabilità rilasciate in data 18.07.1970 con decorrenza 26.06.1970 (su indicazione dell'U.T.C. riferita a palazzo a sud) e in data 27.03.1971 con decorrenza 18.03.1971 (su indicazione dell'U.T.C. riferita a palazzo a nord).

Pratica edilizia n. 91/1970, intestata a *** DATO OSCURATO *** e *** DATO OSCURATO *** ,
avente come oggetto "*muro di recinzione*".

Nulla Osta per l'Esecuzione Lavori Edili rilasciato in data 11.11.1970.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Con la Delibera di C.C. n. 26 del 23.06.2022 (pubblicata sul B.U.R.L. Serie Avvisi e Concorsi n. 39 del 28.09.2022) veniva definitivamente approvata la Variante Generale al Piano di Governo del Territorio (P.G.T.).

La destinazione urbanistica del mappale n. **10** - foglio **11** è la seguente:

"Ambiti residenziali unitari - B2 (NdA art. 18)".

(v. allegato n. 9).

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

NOTA:

- si precisa che l'attuale n. civico è il 71 anziché il 57
- si evidenzia che nelle visure storico catastali (allegate), alla sezione "*Situazione degli intestati dal 18/12/2006*" avente ad oggetto "*DONAZIONE ACCETTATA*", sono indicate delle quote errate: in particolare per i Sigg.ri *** DATO OSCURATO *** è riportata una quota pari alla metà di quanto effettivamente a loro attribuibile in base a quanto contenuto nelle trascrizioni (v. allegati 5-11).

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

Lo stato dei luoghi differisce dallo stato rappresentato negli elaborati grafici depositati c/o il Comune di Vanzaghello per:

appartamento piano terzo

- non realizzazione di piccolo disimpegno tra le due camere, ma accesso ad entrambe dal disimpegno principale
- lieve spostamento della parete tra cucina e servizio igienico (con maggiore superficie a favore di quest'ultimo)
- vano di maggiori dimensioni di accesso alla cucina.

Per quanto riguarda i balconi (lato cortile), l'apparente non corrispondenza degli stessi agli elaborati allegati al titolo edilizio viene chiarita dalla documentazione in atti visionata c/o l'U.T.C. del Comune di Vanzaghello in data 26.05.2023, dalla quale si evince che:

- con ordinanza in data 23.05.1969 il Commissario Prefettizio ordinava la sospensione dei lavori autorizzati con atto del 29.08.1968 n. 166/68
- con determina in data 02.07.1969 il Commissario Prefettizio comunicava la necessità di provvedere alla eliminazione dei balconi prospettanti sul cortile, salvo eventuali determinazioni dell'Amministrazione Comunale
- con ordinanza in data 10.09.1969 il Sindaco ordinava di provvedere alla parziale demolizione delle solette dei balconi del primo piano e piano secondo sul lato prospiciente il cortile
- con raccomandata del 16.09.1969 il progettista/direttore lavori comunicava di avere ultimato i lavori di sistemazione necessari ad adempiere a quanto ordinato in data 10.09.1969
- infine in data 27.03.1971 veniva rilasciata Autorizzazione di Abitabilità per l'immobile

box piano terra

- lieve variazione delle dimensioni della finestra (lato sud)
- altezza interna rilevata pari a m 2,30 anziché m 2,50 dichiarata

Per quanto attiene le difformità sopra citate, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che le stesse possano essere sanate mediante la presentazione di S.C.I.A. (Segnalazione Certificata di Inizio Attività) in sanatoria.

Per questi motivi, ed in relazione alla natura ed all'entità delle opere suddette, l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che sia applicabile una sanzione pecuniaria, pari ad €516,00 (Euro cinquecentosedici/00).

Per quanto attiene la modifica al prospetto citata (lieve variazione dimensionale della finestra del box - lato sud), l'U.T.C. di Vanzaghello ritiene che debba essere presentato anche Accertamento di Compatibilità Paesaggistica: lo stesso U.T.C. ritiene inoltre che tale istanza non prevede sanzioni in quanto le opere sono state realizzate prima dell'apposizione del vincolo paesaggistico, ma potrebbe comportare dei costi (ripristino/adeguamento) derivanti dalle eventuali prescrizioni imposte dall'Ente preposto. **Tali costi non sono evidentemente ad oggi quantificabili.**

Dalla somma sopra citata rimangono comunque escluse le spese tecniche necessarie all'ottenimento dei provvedimenti autorizzativi, i diritti di segreteria, i bolli etc..

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Lo stato dei luoghi differisce da quanto rappresentato nelle schede catastali presentate all'U.T.E. di Milano in data 03.02.1972 per:

appartamento piano terzo

- vano di maggiori dimensioni di accesso alla cucina.

box piano terra

- trascurabile differenza dell'altezza interna (rilevata m 2,30 anziché m 2,35).

NON si ritiene necessaria la presentazione di nuova scheda catastale.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(v. tutto quanto riportato al precedente paragrafo 8.1)

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

BENI IN VANZAGHELLO VIA NOVARA 71

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento sito a Vanzaghello in via Novara 71, della superficie commerciale di **108,06** mq. per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***).

Le unità immobiliari sono costituite da appartamento sito a piano terzo (quarto fuori terra) e box auto sito a piano terra (v. successivo punto A.1), facenti parte di un fabbricato condominiale denominato "ALBARINA".

L'immobile non è di costruzione recente (v. successivo paragrafo 7).

L'accesso pedonale avviene da via Novara, l'accesso carraio da via Novara e via Albarina.

L'appartamento presenta altezza interna pari a m 3,00.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **10** sub. **708** (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 3, consistenza 5 vani, rendita 335,70 Euro, indirizzo catastale: via Novara n. 57, piano: 3, intestato a *** DATO OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione dei beni).

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Milano in data 03.02.1972 - allegata): altra unità immobiliare di proprietà di terzi, vano scala comune, vuoto su cortile comune su due lati, vuoto su via Novara.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti.

SERVIZI

asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
biblioteca	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palestra	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
parco giochi	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
palazzetto dello sport	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola elementare	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola per l'infanzia	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
supermercato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

COLLEGAMENTI

aeroporto distante circa 13 km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ferrovia distante circa 1 km	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
superstrada distante circa 1 Km	ottimo	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'edificio presenta all'esterno facciate intonacate in mediocre stato di conservazione (la porzione di intonaco tipo "plastico" risulta rimossa al piano terra - v. documentazione fotografica allegata - allegato n. 3).

La copertura è a falde con rivestimento in lastre di lamiera metallica.

La struttura portante dell'edificio è mista in muratura e c.a..

I serramenti si presentano in legno e vetro singolo.

L'oscuramento è assicurato da tapparelle in materiale plastico.

Il balcone (lato via Novara) presenta parapetto metallico (parte frontale) e parapetto in muratura (parti laterali) e pavimento in piastrelle di grés rosso con contenimento in lastre, mentre i balconi (lato cortile) presentano parapetto metallico e pavimento in piastrelle di grés rosso con contenimento in lastre.

L'**appartamento** (piano terzo), raggiungibile tramite scala comune, presenta portone di ingresso in legno.

I pavimenti si presentano in marmettoni nel disimpegno e nel soggiorno, in piastrelle di materiale ceramico nel tinello, cucina e servizio igienico (con analogo rivestimento).

Nelle rimanenti camere (lato est) i pavimenti risultano realizzati: in parquet nella camera confinante con il vano scala comune e parte in parquet e parte in piastrelle in materiale ceramico nella camera adiacente al servizio igienico.

Le porte interne sono in legno con specchiatura in vetro stampato.

Le pareti ed i soffitti (ad eccezione delle parti rivestite) sono intonacati e tinteggiati: lo stato conservativo è mediocre, sono presenti segni di umidità (v. documentazione fotografica allegata).

Il riscaldamento, derivante da caldaia autonoma (sita in cucina), è garantito da termosifoni in ghisa.

Gli impianti sono apparentemente in pessimo stato di efficienza (v. documentazione fotografica allegata con particolare riferimento a servizio igienico e cucina): i costi necessari per un eventuale adeguamento devono comunque intendersi già ricompresi nei coefficienti relativi allo stato manutentivo dell'unità immobiliare di seguito calcolato e conseguentemente nel valore commerciale esposto.

Lo stato di manutenzione generale dell'unità immobiliare è scadente.

L'unità immobiliare è composta da:

piano terzo

- n. 1 soggiorno
- n. 1 tinello
- n. 1 cucina
- n. 2 camere
- n. 1 servizio igienico

oltre disimpegno e balconi.

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 terzo	105,60	x	100 %	=	105,60
Balconi piano terzo	9,82	x	25 %	=	2,46
Totale:	115,42				108,06

ACCESSORI:

Box doppio sito a piano terra con accesso da via Novara e via Albarina. L'ingresso pedonale è possibile anche da corridoio comune interno. Presenta pavimentazione in battuto di cemento, pareti e soffitto intonacati e tinteggiati (in mediocre stato di conservazione) e serranda basculante metallica. Sono presenti inoltre due serramenti (finestre) in ferro e vetro stampato con inferriata. L'altezza interna è pari a m 2,30.

Identificazione catastale:

- foglio **11** particella **10** sub. **709** (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 87,80 Euro, indirizzo catastale: via Novara n. 57, piano: T, intestato a *** DATO

OSCURATO *** (per il diritto di proprietà per la quota di 1/2 ciascuno in regime di comunione legale dei beni).

Coerenze (da nord a nord in senso orario con riferimento alla scheda catastale depositata all'U.T.E. di Milano in data 03.02.1972 - allegata): altra unità immobiliare di proprietà di terzi, corridoio comune, altra unità immobiliare di proprietà di terzi, cortile comune su due lati, via Novara.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio a piano terra	35,18	x	100 %	=	35,18
Totale:	35,18				35,18

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

A) APPARTAMENTO (piano terzo)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Immobile in scadente stato, di età compresa tra 41 e 60 anni
(v. Autorizzazioni di Abitabilità)

coefficiente **0,55**

Coefficiente di livello del piano.

Appartamento sito a piano terzo in edifici senza ascensore
coefficiente **0,80**

Coefficiente globale.

$0,55 \times 0,80 = 0,44$

Valore unitario.

$\text{€}1.800,00 / \text{mq.} \times 0,44 = \text{€}792,00 / \text{mq.}$

Valore di mercato.

$\text{mq. } 108,06 \times \text{€}792,00 / \text{mq.} = \text{€}85.583,52$

A.1) BOX (piano terra)

Coefficiente di qualità, età e manutenzione.

Immobile in scadente stato, di età compresa tra 41 e 60 anni
(v. Autorizzazioni di Abitabilità)

coefficiente **0,55**

Coefficiente specifico.

In zone con possibilità di parcheggio
coefficiente **0,50**

Coefficiente globale.

$0,55 \times 0,50 = 0,275$

Valore unitario.

$\text{€}1.800,00 / \text{mq.} \times 0,275 = \text{€}495,00 / \text{mq.}$

Valore di mercato.

$\text{mq. } 35,18 \times \text{€}495,00 / \text{mq.} = \text{€}17.414,10$

TOTALE €102.997,62

arrotondato a **€103.000,00**

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo:

103.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 103.000,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 103.000,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Il procedimento sopra esposto ha evidenziato i diversi elementi e specifiche caratteristiche che determinano il valore di mercato delle unità immobiliari in oggetto.

Il C.T.U. ha esaminato le caratteristiche posizionali estrinseche ed intrinseche ritenendo pertanto di dare la seguente valutazione delle unità immobiliari.

Per la determinazione del **valore di mercato** si deve adottare un criterio oggettivo di valutazione che tenga conto della situazione immobiliare del Comune e della zona in cui l'immobile si colloca.

Lo scrivente ha assunto delle informazioni per quanto concerne il più probabile valore di mercato di immobili in zona ed inoltre ritiene anche di confrontarsi con i parametri delle quotazioni del mercato immobiliare riportate dal Consulente Immobiliare - Il Sole 24 Ore e dalla Banca Dati delle quotazioni immobiliari dell'Agenzia delle Entrate, riportanti i valori medi dei prezzi registrati in costruzioni nuove o recenti nei vari Comuni e nelle relative zone.

Vengono considerati **valori di riferimento** per abitazioni nuove, nella posizione in oggetto, pari a **Euro 1.800,00/mq.**

A tale valore sono applicati dei coefficienti di differenziazione che servono a stabilire con la maggiore precisione possibile l'equivalente matematico rispetto al valore di riferimento precedentemente indicato e riferito alla superficie unitaria di costruzioni nuove.

I coefficienti di differenziazione utilizzati sono calcolati in base ad una media degli apprezzamenti di mercato: le pertinenze sono oggetto di coefficienti specifici separatamente dall'unità principale (v. calcolo della consistenza).

Come da indicazioni fornite dall'Ill.mo Sig. Giudice, i valori di seguito elencati tengono conto delle riduzioni operate per lo stato di fatto e di diritto delle unità immobiliari e per la sussistenza di difformità edilizie (valore di mercato) e di un'unica riduzione pari al 5% per la circostanza che il bene immobile sia venduto con le modalità della vendita giudiziaria.

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	108,06	35,18	103.000,00	103.000,00
				103.000,00 €	103.000,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 516,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 102.484,00**

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: **€ 102.484,00**

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 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:	€ 97.359,80

data 03/08/2023

il tecnico incaricato
Eva Foti