



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

**323/2019**

PROCEDURA PROMOSSA DA:

DEBITORE:

**CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA**

del 18/01/2020

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**GUIDO RICCARDO GRASSI**

CF: GRSGRC59D14H240M  
con studio in MARNATE (VA) VIA PROSPIANO 308  
telefono: 00390331604053  
fax: 0039331366298  
email: info@studiograssilandini.it  
PEC: guidoriccardo.grassi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 323/2019

**LOTTO 1****1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

**A** negozio a SAN VITTORE OLONA Via Europa 6 B, della superficie commerciale di 55,50 mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario

L'immobile è posto nel piano seminterrato di un edificio a destinazione commerciale e residenziale.

L'edificio a ELLE si compone di 4 piani fuori terra e di uno interrato, la copertura è a falde inclinate, le caratteristiche costruttive richiamano gli edifici degli anni 70 / 80.

L'esposizione dell'unità immobiliare oggetto della presente è a nord ed è rivolta verso un corridoio aperto a servizio di altre unità commerciali.

Si compone di un ampio locale vetrato sul lato rivolto verso il corridoio e cieco sul lato parallelo a questo.

Oltre al locale principale si compone di un retro negozio, di un servizio igienico cieco e di un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,20-3,50. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 502 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 1.066.17 Euro. indirizzo catastale: VIA EUROPA n. 6/B, piano: S 1, intestato a nuda proprietà e usufruttuario, derivante da Variazione del

09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: a nord locale serbatoio, vano scala e corridoio di accesso; a est corridoio comune retro negozi di proprietà terzi a sud negozio e retro di proprietà di terzi ad ovest cortile ribassato comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 1988.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	55,50 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.465,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 32.465,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 30.732,25
Data della valutazione:	18/01/2020

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato \_\_\_\_\_ in qualità di usufruttuario

**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 E SPESE DELLA PROCEDURA:**

- 4.2.1. Iscrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento: *Nessuno.*
- 4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*
- 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - , trascritto il 25/11/2014 a Ufficio Provinciale di MILANO - Territorio ai nn. RG 105784, RP 72336 , a favore di \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ , derivante da ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

La formalità è riferita solamente a Per il diritto di NUDA PROPRIETA' quota di 1/1. Annotazione n. 14198 del 04/07/2019 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE, trascritto il 10/03/2015 a Ufficio Provinciale di MILANO ai nn. RG 20878 RP 14117, a favore di \_\_\_\_\_ , contro \_\_\_\_\_ derivante da 732 ORDINANZA DI SEQUESTRO CONSERVATIVO.

La formalità è riferita solamente a Per il diritto di NUDA PROPRIETA PER 1/1. Annotazione n. 5509 del 13/03/2018 (SENTENZA CONDANNA ESECUTIVA)

**5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:**

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€ 950,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.732,75
Millesimi condominiali:	9,968
sono inoltre presenti i seguenti vincoli e/o dotazioni condominiali: NESSUNA IN PARTICOLARE	
Ulteriori avvertenze:	
Unica causa in corso è quella relativa alla posizione	

**6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:****6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:**

per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 10/06/1987), con atto stipulato il 10/06/1987 a firma di Notaio Carugati Salvatore in Legnano ai nn. n. 137.084 di repertorio, trascritto il 10/07/1987 a agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 54275/39160.

Il titolo è riferito solamente a usufrutto con diritto di accrescimento per il superstite per 1/2.

A seguito ricongiungimento usufrutto del 28 ottobre 2007 per morte d'

per la quota di 1/1, in forza di Atto di vendita (dal 10/06/1987), con atto stipulato il 10/06/1987 a firma di Notaio Carugati Salvatore in Legnano ai nn. n. 137.084 di repertorio, trascritto il 10/07/1987 a agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 54275/39160.

Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà per 1/1

**6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:**

per la quota di 1/1 ( fino al 10/06/1987)

per la quota di 1/2, in forza di Atto di vendita (dal 10/06/1987 fino al 28/10/2007), con atto stipulato il 10/06/1987 a firma di Notaio Carugati Salvatore in Legnano ai nn. n. 137.084 di repertorio, trascritto il 10/07/1987 a agenzia del territorio di Milano 2 ai nn. 54275/39160.

Il titolo è riferito solamente a usufrutto con diritto di accrescimento per il superstite per 1/2

**7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:****7.1. PRATICHE EDILIZIE:**

N. 09/75, intestata a \_\_\_\_\_, per lavori di EDIFICIO RESIDENZIALE, agibilità del 20/11/1990

SANATORIA PER CONDONO EDILIZIO N. 128/2, intestata a \_\_\_\_\_ per lavori di Formazione di servizio igienico e realizzazione di vespaio in ghiaia per negozio e retronegozio, presentata il 04/05/1988 con il n. 128/2 di protocollo, agibilità del 02/09/1988 con il n. 6484 di protocollo

**7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:**

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera 21/03/2019, l'immobile ricade in zona B2 RESIDENZIALE ESISTENTE . Norme tecniche di attuazione ed indici: In ottemperanza a quanto previsto dalla L.R. 11 Marzo 2005, n. 12, art. 11, le aree potranno essere sviluppate attraverso l'applicazione della perequazione secondo i seguenti criteri. 2. La perequazione si applica attribuendo alle aree destinate a servizi da acquisire (ATS1.a e S1, S2, S3, S4 e S5) un indice edificatorio perequativo teorico pari a 0,35 mc/mq, che genera diritti volumetrici al momento della cessione delle aree stesse alla Pubblica Amministrazione. 3. I privati proprietari, detentori dei diritti volumetrici di cui al precedente comma 2, hanno facoltà di conferire gli stessi, traducendoli in beneficio economico, alle aree di trasformazione indicate nella tavola riguardante l'applicazione della perequazione (Elaborato A.19) del Documento di Piano. 4. Le volumetrie consentite in applicazione di tale indice saranno poi realizzate all'interno delle aree di trasformazione così come disciplinato nei successivi commi. 5. Al fine di favorire il trasferimento delle volumetrie sopra indicate o di nuova previsione localizzate in aree non edificabili o, ancora, di altre volumetrie esistenti che necessitano di un intervento di ricollocazione, le aree di trasformazione di seguito specificate dovranno attenersi alle seguenti indicazioni: a) le aree ATC.7, ATC.9, ATR.7 Comparto B, ATR.11, ATR.12, ATR.13 e ATR.19 dovranno concentrare le volumetrie consentite nel 50% dell'area e cedere gratuitamente all'Amministrazione Comunale il restante 50%. A sua volta la Pubblica Amministrazione potrà destinare una parte, pari al 60%, delle nuove aree di cui è entrata in possesso alla collocazione delle

volumetrie generatesi nelle aree a servizi dotate di diritti volumetrici; b) le volumetrie generate da aree a servizi potranno essere realizzate in qualunque tipologia di area di trasformazione, compatibilmente con il rispetto delle normative in vigore e con la verifica dell'ammissibilità delle destinazioni d'uso. 6. L'indice volumetrico delle aree destinate alla ricollocazione delle volumetrie è composto da: - un indice destinato all'edificazione diretta da parte dei proprietari dell'area stessa pari a 0,50 mc/mq per le aree a destinazione residenziale e pari a 0,17 mq/mq per le aree a destinazione commerciale e terziaria da calcolare sull'intera superficie territoriale dell'area e da concentrare all'interno del 50% come sopra specificato; - un indice destinato alla localizzazione di volumetrie generatesi altrove pari a 1 mc/mq calcolato sul 30% dell'area. 7. Gli interventi privati nelle aree di trasformazione che non rientrano nelle precedenti categorie (ATR.1, ATR.2, ATR.4, ATR.5, ATR.6, ATR.7 Comparto A, ATR.8, ATR.9, ATR.10, ATR.14, ATR.15, ATR.16, ATR.17, ATR.18, ATC.1, ATC.2, ATC.3, ATC.5, ATC.6 e ATC.8) sono disciplinati attraverso i seguenti indici: - l'indice di zona (It) rappresenta la potenzialità edificatoria attribuita ad ogni area dal Documento di Piano, pari a 0,70 mc/mq per le aree a destinazione residenziale e pari a 0,230 mq/mq per le aree a destinazione commerciale e terziaria; - l'indice premiale prestazionale (Ipp) rappresenta il contributo incrementale alla edificazione nell'area, ottenibile attraverso l'applicazione di un criterio premiante, in forza del quale è attribuito un indice aggiuntivo massimo pari a 0,30 mc/mq per le aree a destinazione residenziale e pari a 0,071 mq/mq per le aree a destinazione commerciale e terziaria. 8. Nelle aree di trasformazione di cui al precedente comma 7 è riservato all'Amministrazione Comunale un diritto volumetrico da utilizzare per interventi di interesse pubblico e/o per la ricollocazione di volumetrie generatesi altrove o di volumetrie interne ad ambiti soggetti a riqualificazione del centro storico. L'indice perequativo che disciplina questa facoltà e le modalità di attuazione sono le seguenti: a) relativamente alle aree a destinazione residenziale: - volumetria collocata sul 32% delle aree a servizi che il privato cede all'Amministrazione Comunale. La collocazione del volume perequativo è ammessa esclusivamente quando la quota percentuale su indicata corrisponde ad una superficie fondiaria minima pari a 500 mq. Tale limite non si applica in caso di utilizzo del diritto volumetrico da parte dell'Amministrazione Comunale per la realizzazione di interventi di interesse pubblico; - indice pari a 1,00 mc./mq. e riferito alla porzione di aree a servizi determinata al precedente punto; CRITERI PER LA DETERMINAZIONE DELL'INCREMENTO PREMIALE Descrizione dell'intervento Punteggio corrispondente 1 Maggior copertura dei fabbisogni energetici tramite fonti rinnovabili con incremento non inferiore al 30% in più rispetto a quanto previsto dalle leggi e regolamenti di riferimento. 30 PUNTI 2 Previsione di spazi gioco per i bambini liberamente accessibili, al servizio di almeno due edifici fisicamente distinti. 10 PUNTI 3 Aumento della quota di illuminazione naturale diurna di almeno 10% oltre i minimi regolamentari. 10 PUNTI 4 Organizzazione degli edifici con allineamento rispetto all'asse eliotermico. PUNTI 10 5 Documentato ottenimento di un valore della trasmittanza termica per strutture verticali e opache esterne inferiore del (5)% rispetto ai limiti di legge, ovvero, documentato ottenimento di minor consumo di energia pari al (5)% riferito all'indice di prestazione energetica EPh. PUNTI 30 6 Il punteggio si ottiene documentando l'utilizzo di materiali costruttivi certificati di bio-edilizia per l'esecuzione di tutte le murature, degli isolamenti e degli intonaci. PUNTI 10 Tabella A – Classificazione interventi per la determinazione dell'indice premiale. Al fine dell'applicazione dell'indice premiale con i criteri riportati nella Tabella A dovrà essere presentata in fase progettuale idonea asseverazione impegnativa a firma del progettista seguita alla chiusura della pratica, ovvero alla richiesta di agibilità, da certificazione di avvenuta esecuzione in conformità a firma del direttore lavori. Gli incrementi edificatori applicabili ai Piani Attuativi e agli interventi disciplinati dalle presenti norme, secondo quanto stabilito dal precedente art. 6 e dalla normativa di zona, sono subordinati alla previsione e realizzazione di interventi che innalzino i contenuti qualitativi dell'edificazione e in generale dell'intervento, fino ad un indice premiale massimo: a) di 0,20 mc/mq per le zone B2 residenziali esistenti di cui all'art. 17 delle norme del Piano delle Regole; b) di 0,30 mc/mq per gli Ambiti di Trasformazione Residenziali (ATR) conformati, di cui all'articolo 5, comma 2., lettera b), se non diversamente indicato nelle schede delle aree del Documento di Piano (Elaborato A.16); c) di 0,071 mq/mq per gli Ambiti di Trasformazione Commerciali (ATC) conformati di cui all'articolo 5, comma 2., lettera b), se non diversamente indicato nelle schede delle aree del Documento di Piano (Elaborato A.16); 2. Il meccanismo premiale si articola secondo una classificazione di interventi a ciascuno dei quali è associato un punteggio come illustrato nella tabella che segue. Al raggiungimento di un punteggio minimo di 40 si ottiene il diritto ad usufruire dell'indice premiale prestazionale: - di 0,10 mc/mq per le zone B2 residenziali esistenti e gli ATR

conformati; - di 0,033 mq/mq per gli ATC conformati; Al raggiungimento di un punteggio minimo di 70 si ottiene il diritto ad usufruire dell'indice premiale prestazionale massimo: - di 0,20 mc/mq, per le zone B2 residenziali esistenti; - di 0,30 mc/mq, per gli ATR conformati; - di 0,071 mq/mq, per gli ATC conformati. 1. Le zone residenziali, terziarie e commerciali di trasformazione sono indicate nella Tavola A.15 del Documento di Piano. 2. L'individuazione di una zona nelle tavole del Documento di Piano non comporta la conformazione dei suoli e non costituisce, conseguentemente, alcun presupposto di diritto edificatorio sulla stessa. Fanno eccezione le aree già conformate dal PRG del 1996 (indicate con colore blu nella tavola suddetta). 3. Entro i limiti specificati nei successivi articoli delle presenti norme, nelle zone residenziali sono consentite le funzioni attinenti la produzione di beni e servizi, sia pubblici che privati purché le attività svolte o previste non siano tali da costituire fonte di inquinamento atmosferico, del suolo o sonoro, e il loro insediamento sia compatibile con l'azzonamento acustico e le condizioni generali della viabilità e del traffico della zona. 4. L'edificazione, sempre subordinata all'approvazione di Piano Attuativo, salvo quanto indicato nelle schede delle aree di trasformazione (Elaborato A.16), è regolata dagli indici e parametri specificati nelle schede dell'Elaborato A.16. 5. Nelle aree di trasformazione residenziali, salvo quanto indicato nelle schede delle aree di trasformazione (Elaborato A.16), è prevista una dotazione minima di aree a servizi pari a 26,5 mq per abitante teorico, qui assunto come corrispondente a 150 mc di nuova edificazione. Fanno eccezione a questa prescrizione le aree indicate con le sigle ATR.3, ATR.7 Comparto B, ATR.11, ATR.12, ATR.13 e ATR.19 per le quali è prevista una dotazione di aree a standard di 18 mq per abitante teorico. 6. Nelle aree di trasformazione commerciali e direzionali, salvo quanto indicato nelle schede delle aree di trasformazione (Elaborato A.16), è prevista una dotazione di aree a servizi articolata nel modo seguente: a) funzioni direzionali, commerciali di vicinato, ricettive in genere Aree a servizi pari al 100% della SIp; b) funzioni commerciali (Medie e Grandi Strutture di Vendita) - MSV 1 fino a 500 mq; aree a servizi pari al 100% della SIp - MSV 2 fino a 1.500 mq; aree a servizi pari al 200% della SIp - GSV maggiori di 1.500 mq; aree a servizi pari al 250% della SIp 7. Al fine di contenere i consumi energetici e le emissioni in atmosfera, gli interventi nelle aree di trasformazione, devono necessariamente rientrare in classe energetica non inferiore alla B e prevedere gli interventi di cui al punto 1 della Tabella A contenuta nell'articolo 8 delle presenti norme.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: NESSUNA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Manca l'antibagno nel servizio igienico

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Mediante presentazione di pratica comunale in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Presentazione di pratica comunale in sanatoria compreso sanzione: € 1.500,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

#### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: NESSUNA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Assenza di qualsiasi certificazione impiantistica

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Dichiarazione di corrispondenza impianto

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

Costi di regolarizzazione:

- Predisposizione di dichiarazione di corrispondenza impiantistica: € 1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

BENI IN SAN VITTORE OLONA VIA EUROPA 6 B

## NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

**negozio** a SAN VITTORE OLONA Via Europa 6 B, della superficie commerciale di **55,50** mq per la quota di 1/1 di nuda proprietà a favore dell'usufruttuario

L'immobile è posto nel piano seminterrato di un edificio a destinazione commerciale e residenziale.

L'edificio a ELLE si compone di 4 piani fuori terra e di uno interrato, la copertura è a falde inclinate, le caratteristiche costruttive richiamano gli edifici degli anni 70 / 80.

L'esposizione dell'unità immobiliare oggetto della presente è a nord ed è rivolta verso un corridoio aperto a servizio di altre unità commerciali.

Si compone di un ampio locale vetrato sul lato rivolto verso il corridoio e cieco sul lato parallelo a questo.

Oltre al locale principale si compone di un retro negozio, di un servizio igienico cieco e di un ripostiglio

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 3,20-3,50. Identificazione catastale:

- foglio 4 particella 502 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 3, consistenza 52 mq, rendita 1.066,17 Euro, indirizzo catastale: VIA EUROPA n. 6/B, piano: S 1. intestato a nuda proprietà usufruttoria, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
Coerenze: a nord locale serbatoi, vano scala e corridoio di accesso; a est corridoio comune e retro negozi di proprietà terzi a sud negozio e retro di proprietà di terzi ad ovest cortile ribassato comune

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1981 ristrutturato nel 1988.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale (centro storico) in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono

LEGNANO BUSTO ARSIZIO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono con disco orario. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, i seguenti servizi ad alta tecnologia: NESSUNO IN PARTICOLARE.

## SERVIZI

asilo nido	nella media	
biblioteca	nella media	
centro commerciale	buono	
cinema	nella media	
farmacie	buono	
municipio	eccellente	
negozi al dettaglio	ottimo	
ospedale	nella media	
palestra	nella media	
scuola elementare	nella media	
spazi verde	nella media	
università	al di sopra della media	
supermercato	buono	
vigili del fuoco	al di sopra della media	

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 20 KILOMETRI	al di sopra della media	
autobus distante PROSSIMO EDIFICIO	buono	
autostrada distante 3 KILOMETRI	buono	
ferrovia distante CIRCA 5 KILOMETRI	nella media	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità si compone di un locale principale, di un retro negozio, di un servizio igienico e di un ripostiglio.

Il locale principale di forma trapezoidale, ha il lato maggiore parallelo al corridoio commerciale, è completamente vetrato salvo uno zoccolo inferiore e una veletta superiore, da un serramento in alluminio, sul retro troviamo un locale che funge da retro all'interno del quale trovano posto un ripostiglio e il servizio igienico.

La pavimentazione dei locali è in monocottura rettangolare colore sabbia in tutti i locali.

Le pareti, ad eccezione di quelle del servizio igienico parzialmente piastrellate fino ad un'altezza di




m 1.40, sono intonacate,


I serramenti interni sono ciechi tamburati.

L'impianto elettrico è sottotraccia e il riscaldamento, con produzione di calore condominiale avviene a mezzo termosifoni, regolati da termovalvole e contabilizzati con ripartitore.


Il servizio igienico è dotato di un water e di un lavabo.


Delle Componenti Edilizie:

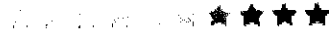
*infissi esterni*: ante a battente e fissi realizzati in alluminio nella media 

*infissi interni*: a battente ciechi realizzati in legno tamburato nella media 

*manto di copertura*: realizzato in laterizio nella media 


*pareti esterne*: costruite in intonacate al di sopra della media 


*pavimentazione interna*: realizzata in monocottura rettangolare nella media 


*plafoni*: realizzati in intonacate, in una porzione c'è un controsoffitto che andrà ripristinato e mascherà le tubazioni condominiali nella media 

Degli Impianti:


*ascensore*: idraulico nella media 


*elettrico*: sottotraccia, la tensione è di 220V conformità: non rilevabile nella media 


*fognatura*: acque nere e bianche la reti di smaltimento è realizzata in condominiale con recapito in collettore o rete comunale conformità: non rilevabile nella media 

*termico*: condominiale con alimentazione in gas metano i diffusori sono in termosifoni in ghisa conformità: non rilevabile nella media 

Delle Strutture:

*fondazioni*: travi continue rovesce costruite in calcestruzzo armato nella media 

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

*strutture verticali*: costruite in pilastri e murature piene in cls armato nella media 

*travi*: costruite in in cls armato 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
negozio	43,00	x	100 %	=	43,00
retro locale servizio e ripostiglio	25,00	x	50 %	=	12,50

<b>Totale:</b>	<b>68,00</b>	<b>55,50</b>
----------------	--------------	--------------

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/12/2019

Fonte di informazione: AGENZIA DELLE ENTRATE

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Strada statale Sempione e Via Europa

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 67.200,00 pari a 1.200,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/12/2019

Fonte di informazione: BORSINO IMMOBILIARE

Descrizione: Negozio

Indirizzo: Strada Statale del Sempione/ Via Europa

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.250,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 30/12/2019

Fonte di informazione: L'osservatorio immobiliare nella città metropolitana di MILANO

Descrizione: Edificio commerciale

Indirizzo: In San Vittore Olona

Superfici principali e secondarie: 56

Superfici accessorie:

Prezzo/Prezzo richiesto: 72.800,00 pari a 1.300,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 4

Tipo fonte: atto di compravendita

Data contratto/rilevazione: 03/01/2020

Fonte di informazione: Osservatorio immobiliare NOMISMA

Descrizione: Negozi

Indirizzo: strada statale del sempione  
 Superfici principali e secondarie: 56  
 Superfici accessorie:  
 Prezzo/Prezzo richiesto: 71.764,00 pari a 1.281,50 Euro/mq

## INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Agenzia Immobiliare in San Vittore Olona Sig Laurio Roberto Titolare (08/01/2020)  
 Domanda: Il valore di un negozio in San Vittore Olona zona centrale  
 Offerta: La richiesta è bassa a seguito della presenza di aree commerciali prossime al centro abitato  
 Valore minimo: 900,00  
 Valore massimo: 1.000,00

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il valore di mercato dell'immobile è stato stabilito applicando alla superficie il prezzo unitario determinato dalla media delle indicazioni rilevate dai seguenti osservatori limitatamente al comune di SAN VITTORE OLONA:

- 1) OSSERVATORIO IMMOBILIARE
- 2) AGENZIA DELLE ENTRATE Banca dati delle quotazioni immobiliari
- 3) BORSINO IMMOBILIARE.
- 4) OSSERVATORIO IMMOBILIARE NOMISMA

Per determinare un importo equo di perizia ho consultato i principali osservatori immobiliari tutti offrono quotazioni simili tra di loro.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 55,50 x 1.200,00 = 66.600,00

## DECURTAZIONI ED ADEGUAMENTI DEL VALORE:

descrizione	importo
Il condominio è posto in un seminterrato con poca visibilità e l'accesso non risulta coperto, e ha poca visibilità	-16.650,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 49.950,00  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 34.965,00

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

Per determinare la stima dell'immobile si è calcolata la superficie del bene al lordo delle murature.

Sono stati consultati quattro osservatori immobiliari relativi all'attività immobiliare nel comune di SAN VITTORE OLONA in particolare:

- a) AGENZIA DELLE ENTRATE
- b) BORSINO IMMOBILIARE
- c) OSSERVATORIO IMMOBILIARE MERCATO IMMOBILIARE
- d) OSSERVATORIO IMMOBILIARE NOMISMA

Nella valutazione viene indicato il prezzo medio delle rilevazioni al quale a seguito risultato delle interviste verrà applicato un coefficiente correttivo

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di LEGNANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILANO 2, ufficio tecnico di SAN VITTORE OLONA

**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	negozio	55,50	0,00	49.950,00	34.965,00
				<b>49.950,00 €</b>	<b>34.965,00 €</b>

*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*  
l'immobile non è divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 2.500,00**

**Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 32.465,00**

**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: € 32.465,00**

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

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

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

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€ 1.732,75**

**Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € 30.732,25**

**TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO**  
**SECONDA SEZIONE CIVILE**

Esecuzioni Immobiliari

GIUDICE

**Dott.ssa Maria Elena Ballarini**

ESECUZIONE IMMOBILIARE

**143/2018 -**

ATTORE

DEBITORI:

**OGGETTO:** aggiornamento valore del bene sito a SAN VITTORE OLONA Via Europa 6/B, con le seguenti coordinate catastali: Nuovo Catasto Edilizio Urbano, foglio 4, mappale: 502/704 – piano S1 – categoria C1 – classe 3 – consistenza metri quadrati 72. In riferimento al verbale del 19/07/2023

Il sottoscritto ARCH. GUIDO RICCARDO GRASSI, codice fiscale GRS GRC 59D14H240M nato a Rescaldina (Mi) il 14 Aprile 1959 e residente in Viale Libert  48, 21021 Angera (Va), regolarmente iscritto all'Ordine degli Architetti della provincia di Varese al nr. 859, nonch  all'Albo dei Consulenti Tecnici del Giudice presso il Tribunale di Busto Arsizio, nominato nell'udienza del 05/11/2019, esperto dal G.E. Dott. MARCO LUALDI e dichiarante l'accettazione dell'incarico il 08/11/2019.

Con riferimento all'attestazione depositata in via telematica in data 18.7.2023 con cui viene dato atto che \_\_\_\_\_ ha rinunciato senza corrispettivo al diritto di usufrutto generale vitalizio relativo al negozio con annessi retro e wc a piano terreno, censito presso il Nuovo Catasto Edilizio Urbano di SAN VITTORE OLONA al foglio 4, con il mappale: 502/704 – piano S1 – categoria C1 – classe 3 – consistenza metri quadrati 72 a favore

A seguito della richiesta \_\_\_\_\_ relativa alla vendita della piena propriet  di predetto bene, ricompreso nel lotto 1 della perizia del 20.01.2020, concessa in data 19/07/2023 dal Giudice Dott.ssa Maria Elena Ballarini, lo scrivente

**COMUNICA**

che tale valore era gi  stato indicato nella perizia del 20/01/2020 a pagina 11 di 49, nel "RIEPILOGO VALORI A CORPO" per un importo di piena propriet  pari a Euro 49.950,00 (quarantanovemilanovecentocinquanta,00), la particolarit  del bene e le condizioni di mercato che nel frattempo non sono cambiate, confermano tale importo.

Alleghiamo alla presente le rilevazioni formulate dall'AGENZIA DELLE ENTRATE, e BORSINO IMMOBILIARE a conferma di quanto sopra comunicato.

Cordiali saluti

Legnano 28 Agosto 2023

GUIDO RICCARDO GRASSI