



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 279/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott.ssa MARIA ELENA BALLARINI

CUSTODE:

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

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/01/2025

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](mailto:gcanziani@gmail.com)

PEC: [gianluca.canziani@geopec.it](mailto:gianluca.canziani@geopec.it)



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
279/2024

## LOTTO 1

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

**A** **appartamento** a BUSCATE VIA AMERIGO VESPUCCI 8/A int. A, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico disposto su un unico livello al piano terra, in palazzina composta da 4 appartamenti, facente parte di un complesso residenziale di 2 palazzine.

Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

Trattandosi di palazzine costruite a seguito di approvazione di PIANO DI LOTTIZZAZIONE con convenzione urbanistica, l'unità è soggetta a quanto indicato in tale convenzione.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, 2 bagni, disimpegno, 2 camere (di cui 1 con ripostiglio), balcone, portico e cortile esclusivo.

L'accesso avviene dal vano scala comune (bene comune non censibile)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno A, ha un'altezza interna di cm. 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 503 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: VIA AMERIGO VESPUCCI n. 8/A Interno A, piano: T, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 20/01/2025 Pratica n. MI0021564 in atti dal 21/01/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21564.1/2025) - COSTITUZIONE del 17/02/2004 Pratica n. MI0087017 in atti dal 17/02/2004 COSTITUZIONE  
Coerenze: altra U.I.U. mapp. 503, BCNC (vano scala comune) mapp. 503, strada privata mapp. 491, altra proprietà mapp. 545, BCNC mapp. 501  
- graffato con particella 507 -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

**B** **box doppio** a BUSCATE VIA AMERIGO VESPUCCI 8/A int. A, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Trattasi di box doppio al piano interrato con accesso dal corsello comune di cui al mapp. 501.

Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

Trattandosi di palazzine costruite a seguito di approvazione di PIANO DI LOTTIZZAZIONE con convenzione urbanistica, l'unità è soggetta a quanto indicato in tale convenzione.

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

- foglio 9 particella 503 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 45 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VIA AMERIGO VESPUCCI n. SNC, piano: S1, intestato a , derivante da



COSTITUZIONE del 17/02/2004 Pratica n. MI0087017 in atti dal 17/02/2004  
COSTITUZIONE (n. 801.1/2004)

Coerenze: corsello di manovra BCNC mapp. 501, altre u.i.u., corridoio comune BCNC mapp.  
503, mapp. 507 su due lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

---

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

|                                                                                                                 |                       |
|-----------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-----------------------|
| Consistenza commerciale complessiva unità principali:                                                           | 139,00 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:                              | €. 146.084,50         |
| Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: | €. 146.084,50         |
| Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:                  | €. 138.780,28         |
| Data della valutazione:                                                                                         | 24/01/2025            |

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

.  
alla data del sopralluogo del 28/10/2024 l'immobile era occupato e

in seguito a **NEGOZIAZIONE ASSISTITA TRA CONIUGI CON ASSEGNAZIONE CASA FAMILIARE**

ATTO GIUDIZIARIO del 19/11/2019 repertorio 48/19 TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO -  
trascritto a MILANO 2 in data 28/05/2020 ai nn. 51695/31447

la residenza presso l'immobile è confermata anche dal Certificato contestuale di Stato di famiglia, di  
Residenza rilasciato dal Comune di in data

## 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:



convenzione urbanistica per l'attuazione di piano di lottizzazione, stipulata il 02/11/2000 a firma di Notaio ai nn. 39356/8915 di repertorio, registrata il 09/11/2000 a MAGENTA ai nn. 1930 mod. 1, trascritta il 24/11/2000 a MILANO 2 ai nn. 110743/75556, a favore di COMUNE DI BUSCATE, contro

, derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONVENZIONE AMMINISTRATIVA

ATTO UNILATERALE D'OBBLIGO EDILIZIO, stipulata il 07/03/2006 a firma di Notaio ai nn. 12097/1351 di repertorio, registrata il 17/03/2006 a LEGNANO ai nn. 299 serie 2, trascritta il 08/04/2006 a MILANO 2 ai nn. 54452/27499, a favore di COMUNE DI BUSCATE, contro , derivante da SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA

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

##### *4.2.1. Iscrizioni:*

ipoteca attiva, stipulata il 11/05/2018 a firma di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE ROMA ai nn. 12072/6818 di repertorio, iscritta il 14/05/2018 a MILANO 2 ai nn. 61757/10464, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE-RISCOSSIONE, contro , derivante da IPOTECA CONC.AMMINISTRATIVA/RISCOSSIONE - RUOLO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: € 219.747,90.

Importo capitale: € 109.873,95

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 08/02/2011 a firma di Notaio ai nn. 20950/5835 di repertorio, registrata il 08/02/2011 a ABBiateGRASSO ai nn. 325 serie 1T, iscritta il 09/02/2011 a MILANO 2 ai nn. 14730/2869, a favore di , contro , derivante da ATTO NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: € 293.000,00.

Importo capitale: € 146.500,00.

Durata ipoteca: 15 anni .

Nell'Atto viene indicato quanto segue: ..... E CHE FINO ALLA DATA DELLA SUDDETTA ISCRIZIONE CAUZIONALE NON SIANO ISCRITTE, TRASCRITTE O ANNOTATE ALTRE FORMALITA' DI NATURA TALE DA RECARE PREGIUDIZIO ALLA GARANZIA, AD ECCEZIONE DI QUANTO SEGUE: IPOTECA VOLONTARIA ISCRITTA A FAVORE DELLA

CODICE FISCALE: ) PRESSO LA CONSERVATORIA DEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 IN DATA 28 FEBBRAIO 2003 AI NUMERI 33998/5178, CON LA PRECISAZIONE FATTANE CHE LE PORZIONI IMMOBILIARI IN CALCE DESCRITTE (FOGLIO 9, MAPPALE 503 SUBALTERNO 2 E MAPPALE 507 FRA LORO GRAFFATI - MAPPALE 503 SUBALTERNO 6) COSTITUISCONO IL BENE CAUZIONALE POSTO A GARANZIA DEL LOTTO N.6 (SEI) DEL FRAZIONAMENTO DELL'IPOTECA MEDESIMA GIUSTA ATTO IN DATA 26 LUGLIO 2004 REPERTORIO N.7958/892 A ROGITO DEL NOTAIO , IVI REGISTRATO IL 3 AGOSTO 2004 AL N.100094 SERIE 1 ED ANNOTATO PRESSO LA PREDETTA CONSERVATORIA IN DATA 14 SETTEMBRE 2004 AI NUMERI 130234/31127 (FRAZIONAMENTO IN QUOTA), A GARANZIA DI DEBITO CHE VERRA' ESTINTO CON PARTE DEL NETTO RICAVO DEL PRESENTE



FINANZIAMENTO E CHE VERRA' SUCCESSIVAMENTE CANCELLATA DALLE MEDESIME PORZIONI IMMOBILIARI IN BASE ALLE DISPOSIZIONI DELLA NORMATIVA VIGENTE (LEGGE N.40/2007)

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 25/02/2003 a firma di Notaio ai nn. 4101 di repertorio, iscritta il 28/02/2003 a MILANO 2 ai nn. 33998/5178, a favore di

, contro derivante da ATTO

NOTARILE PUBBLICO: CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: € 310.000,00.

Importo capitale: € 160.000,00.

Durata ipoteca: 12 anni.

La formalità è riferita solamente a unità negoziale 6 oggetto della presente perizia: Foglio 9 particella 503 sub. 2 graffata alla particella 507 e Foglio 9 particella 503 sub. 6 - vengono indicati gli importi ipoteca e capitale come da ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE con FRAZIONAMENTO IN QUOTA sotto indicati.

ANNOTAZIONE A ISCRIZIONE con FRAZIONAMENTO IN QUOTA - Notaio

rep. 7958 del 26/07/2004 e trascritto a MILANO 2 in data 14/09/2004 ai nn.

130234/31127. Nell'atto di Mutuo Fondiario Notaio

rep. 20950/5835 del

08/02/2011 e trascritto a MILANO 2 in data 09/02/2011 ai nn. 14730/2869 (già sopra riportato) viene indicato che tale garanzia di debito verrà estinta con parte del netto ricavo del presente finanziamento e che verrà successivamente cancellata dalle medesime porzioni immobiliari in base alle disposizioni della normativa vigente (Legge n. 40/2007). ALLA DATA ATTUALE LA CANCELLAZIONE NON RISULTA TRASCRITTA.

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

pignoramento, stipulata il 02/08/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 5972/2024 di repertorio, trascritta il 16/09/2024 a MILANO 2 ai nn. 119857/85147, a favore di ORGANA SPV S.R.L., contro , 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: € **1.006,51**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € **1.230,49**

Millesimi condominiali: **131,60**

Ulteriori avvertenze:

CONDOMINIO NOVELLA composto dalla **palazzina A** mapp. 503, dalla Palazzina B mapp. 502 e dal mapp. 501, il tutto come da regolamento condominiale allegato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:



## 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 29/07/2004 a firma di Notaio ai nn. 8057/907 di repertorio, registrato il 03/08/2004 a LEGNANO ai nn. 2785 serie 1T, trascritto il 05/08/2004 a MILANO 2 ai nn. 120110/62018.

LA PORZIONE IMMOBILIARE IN CONTRATTO E' STATA VENDUTA ED ACQUISTATA A CORPO, NELLO STATO DI FATTO E DI DIRITTO IN CUI SI TROVA, CON OGNI SUA INERENTE RAGIONE, AZIONE, ACCESSIONE, PERTINENZA E SERVITU'. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI CONOSCERE, OSSERVARE E ACCETTARE TUTTI I PATTI E LE CONDIZIONI CONTENUTI NELL'ATTO DI CONVENZIONE STIPULATO CON IL COMUNE DI BUSCATE. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE LE PARTI COMUNI DEL COMPLESSO MEDESIMO(LOTTI A E B), CONSISTENTI ED INDIVIDUATE CATASTALMENTE AI MAPPALI 501 - 502 SUB.1 E 503 SUB.1, OLTRE ALLE AREE VERDI, STRADA INTERNA AI MAPPALI N.RI 491 E 499 DEL FOGLIO 9, E RELATIVA ILLUMINAZIONE INERENTI ALL'INTERO COMPLESSO "RESIDENCE VESPUCCI", LE CUI SPESE DI MANUTENZIONE ORDINARIA E STRAORDINARIA SARANNO A CARICO DEI SINGOLI CONDOMINI IN PROPORZIONE AI RISPETTIVI MILLESIMI DI COMPROPRIETA', COME MEGLIO SPECIFICATO NELLE TABELLE MILLESIMALI CHE UNITAMENTE AL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO, TROVASI ALLEGATI ALL'ATTO IN DATA ODIERNA N.8056/906 REP. IN AUTENTICA DR.SSA NOTAIO IN SOTTO LA LETTERA "B", CHE LA PARTE ACQUIRENTE DICHIARA DI CONOSCERE E OSSERVARE. LA SOCIETA' VENDITRICE HA RINUNCIATO ALL'IPOTECA LEGALE

## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 3/2003 (P.E. 100/2002) e successive varianti, intestata a , per lavori di COSTRUZIONE DI PALAZZINA RESIDENZIALE DI 8 APPARTAMENTI , presentata il 17/09/2002 con il n. 7498 di protocollo, rilasciata il 08/01/2003 con il n. 7498 di protocollo, agibilità del 30/05/2006 con il n. 108 di protocollo. Variante DIA n. 10/2004 prot. 1175 del 09/02/2004

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera Consiglio Comunale n.51 del 23.11.2011, approvato con Deliberazione di Consiglio Comunale n.19 del 16.06.2012 ai sensi dell'art.13 L.R.12/2005 e s.m.i. e pubblicato sul BURL serie Avvisi e Concorsi n.32 del 08.08.2012, l'immobile ricade in zona AMBITI DELLA PIANIFICAZIONE ATTUATIVA – PA27 (attuato) – ZONA ARE1 – AMBITO RESIDENZIALE DI ESPANSIONE – . Norme tecniche di attuazione ed indici: rif. Art. 18 e Tabella A N.t.a. 1.2

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne (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): €.1.075,00
- Costi tecnici per pratica CILA "in sanatoria": €.640,50

Tempi necessari per la regolarizzazione: 2 mesi

**CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: tettoia con struttura in legno adiacente al porticato cucina lato sud (misure m. 3,00 x3, 50 circa) e pensilina, come da documentazione fotografica allegata (normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: demolizione tettoia

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

Costi di regolarizzazione:

- COSTI DEMOLIZIONE E SMALTIMENTO (indicativo): €.800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 giorni

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: NESSUNA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: modifiche interne con 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 20/01/2025 Pratica n. MI0021564 in atti dal 21/01/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21564.1/2025)

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 mapp. 503 sub 2 graffato col mapp 507 .

Per il box non è rappresentato un pilastro; tale incongruenza si può considerare rientrante nelle tolleranze costruttive

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN BUSCATE VIA AMERIGO VESPUCCI 8/A INT. A



## APPARTAMENTO

### DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a BUSCATE VIA AMERIGO VESPUCCI 8/A int. A, della superficie commerciale di **94,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

L'immobile oggetto della presente perizia è un appartamento di tipo economico disposto su un unico livello al piano terra, in palazzina composta da 4 appartamenti, facente parte di un complesso residenziale di 2 palazzine.

Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

Trattandosi di palazzine costruite a seguito di approvazione di PIANO DI LOTTIZZAZIONE con convenzione urbanistica, l'unità è soggetta a quanto indicato in tale convenzione.

L'appartamento è composto da soggiorno, cucina, 2 bagni, disimpegno, 2 camere (di cui 1 con ripostiglio), balcone, portico e cortile esclusivo.

L'accesso avviene dal vano scala comune (bene comune non censibile)

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Terra, interno A, ha un'altezza interna di cm. 270. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 503 sub. 2 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 6 vani, rendita 495,80 Euro, indirizzo catastale: VIA AMERIGO VESPUCCI n. 8/A Interno A, piano: T, intestato a , derivante da VARIAZIONE del 20/01/2025 Pratica n. MI0021564 in atti dal 21/01/2025 DIVERSA DISTRIBUZIONE DEGLI SPAZI INTERNI-VARIAZIONE DI TOPONOMASTICA (n. 21564.1/2025) - COSTITUZIONE del 17/02/2004 Pratica n. MI0087017 in atti dal 17/02/2004 COSTITUZIONE  
Coerenze: altra U.I.U. mapp. 503, BCNC (vano scala comune) mapp. 503, strada privata mapp. 491, altra proprietà mapp. 545, BCNC mapp. 501  
- graffato con particella 507 -classamento e rendita proposti (d.m. 701/94)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

#### 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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea





## SERVIZI

|                        |                         |                     |
|------------------------|-------------------------|---------------------|
| municipio              | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| campo da tennis        | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro commerciale     | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| centro sportivo        | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| negozi al dettaglio    | al di sotto della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola elementare      | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola per l'infanzia  | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media inferiore | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| scuola media superiore | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ospedale               | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## COLLEGAMENTI

|                            |                         |                     |
|----------------------------|-------------------------|---------------------|
| aeroporto distante km. 20  | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| superstrada distante km. 3 | buono                   | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| autostrada distante km. 15 | al di sopra della media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| ferrovia distante km. 5    | nella media             | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |             |                     |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| esposizione:            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

**L'unità immobiliare risulta sprovvista di Attestazione di Prestazione Energetica (APE).**

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                                                                        |             |                     |
|----------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <i>infissi esterni:</i> ante a battente realizzati in legno.<br>con doppi vetri                                                        | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>protezioni infissi esterni:</i> persiane realizzate in<br>legno                                                                     | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>portone di ingresso:</i> anta singola a battente<br>realizzato in blindato                                                          | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> a battente e scorrevoli realizzati in<br>legno tamburato                                                       | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di<br>ceramica                                                                 | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in bagni e pareti<br>attrezzate cucina realizzato in piastrelle di<br>ceramica                      | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno:</i> posto in tutti i locali escluso<br>bagni e pareti attrezzate cucina realizzato in<br>intonaco tinteggiato | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento esterno:</i> realizzato in intonaco per<br>esterni colorato                                                            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |



Degli Impianti:

**elettrico:** sottotraccia , la tensione è di 220V conformità: conforme alla data di costruzione. la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità precedentemente indicata

nella media 

**termico:** autonomo con alimentazione in metano i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: conforme alla data di costruzione. la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità precedentemente indicata è presente una caldaia murale sul balcone

nella media 

**idrico:** sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni tipo Aquatherm conformità: conforme alla data di costruzione. la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità precedentemente indicata

nella media 

**gas:** in rame rivestito con alimentazione a metano conformità: conforme alla data di costruzione. la dichiarazione di conformità è allegata alla pratica di agibilità precedentemente indicata

nella media 

**condizionamento:** autonomo con alimentazione a elettrica con diffusori in n. 2 split ad aria conformità: non rilevabile

nella media 

**citofonico:** video conformità: non rilevabile

nella media 

Delle Strutture:

**solai:** latero cemento

nella media 

**strutture verticali:** costruite in muratura e cemento 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  |
|--------------------------------------------------------------------|---------------|---|--------|---|--------------|
| Appartamento al piano terra                                        | 80,00         | x | 100 %  | = | 80,00        |
| Balcone e porticato al piano terra                                 | 16,00         | x | 30 %   | = | 4,80         |
| Cortile esclusivo al piano terra                                   | 80,00         | x | 10 %   | = | 8,00         |
| Cortile esclusivo al piano terra (parte eccedente sup. principale) | 60,00         | x | 2 %    | = | 1,20         |
| <b>Totale:</b>                                                     | <b>236,00</b> |   |        |   | <b>94,00</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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



## 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 2024 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 2024 – 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 recenti (ristrutturati, epoca e di pregio):**

- viene utilizzato il valore massimo tra 600,00 e 1.350,00 = € /mq. 1.350,00

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

- viene utilizzato il valore medio tra 1.300,00 e 1.600,00 = € /mq. 1.450,00

**valore di mercato medio al mq. = €/mq.  $(1.350,00 + 1.450,00) / 2 = €/mq. 1.400,00$**

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

|                               |       |   |          |   |                   |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|
| Valore superficie principale: | 94,00 | x | 1.400,00 | = | <b>131.600,00</b> |
|-------------------------------|-------|---|----------|---|-------------------|

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

|                                                          |                      |
|----------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà): | <b>€. 131.600,00</b> |
|----------------------------------------------------------|----------------------|

|                                                                                       |                      |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|
| <b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): | <b>€. 131.600,00</b> |
|---------------------------------------------------------------------------------------|----------------------|

BENI IN BUSCATE VIA AMERIGO VESPUCCI 8/A INT. A

**BOX DOPPIO**

DI CUI AL PUNTO B

**box doppio** a BUSCATE VIA AMERIGO VESPUCCI 8/A int. A, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( )

Trattasi di box doppio al piano interrato con accesso dal corsello comune di cui al mapp. 501.

Il tutto con la quota parte degli enti e spazi condominiali ai sensi dell. art. 1117 C.C.

Trattandosi di palazzine costruite a seguito di approvazione di PIANO DI LOTTIZZAZIONE con convenzione urbanistica, l'unità è soggetta a quanto indicato in tale convenzione.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano INTERRATO, ha un'altezza interna di cm.



240. Identificazione catastale:

- foglio 9 particella 503 sub. 6 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe U, consistenza 45 mq, rendita 116,20 Euro, indirizzo catastale: VIA AMERIGO VESPUCCI n. SNC, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_, derivante da COSTITUZIONE del 17/02/2004 Pratica n. MI0087017 in atti dal 17/02/2004 COSTITUZIONE (n. 801.1/2004)  
Coerenze: corsello di manovra BCNC mapp. 501, altre u.i.u., corridoio comune BCNC mapp. 503, mapp. 507 su due lati

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Vista Aerea

SERVIZI

municipio  
campo da tennis  
centro commerciale  
centro sportivo  
negozi al dettaglio  
scuola elementare  
scuola per l'infanzia  
scuola media inferiore  
scuola media superiore  
ospedale



COLLEGAMENTI

aeroporto distante km. 20  
superstrada distante km. 3  
autostrada distante km. 15  
ferrovia distante km. 5



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

|                         |             |                     |
|-------------------------|-------------|---------------------|
| esposizione:            | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| panoramicità:           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| livello di piano:       | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| stato di manutenzione:  | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| luminosità:             | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità degli impianti: | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| qualità dei servizi:    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Delle Componenti Edilizie:

|                                                                                                        |             |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <i>portone di ingresso:</i> basculante realizzato in metallo                                           | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi interni:</i> a battente realizzati in metallo "tagliafuoco"                                 | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>infissi esterni:</i> a vasistas realizzati in metallo                                               | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica                                    | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>rivestimento interno:</i> realizzato in muratura in blocchi di cemento e pareti in C.A. tinteggiate | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |

Delle Strutture:

|                                                                                |             |                     |
|--------------------------------------------------------------------------------|-------------|---------------------|
| <i>solai:</i> solaio prefabbricato a lastre tipo predalles completato in opera | nella media | ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ |
| <i>strutture verticali:</i> costruite in cemento 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  |
|-------------------------------|--------------|---|--------|---|--------------|
| Box doppio al piano interrato | 45,00        | x | 100 %  | = | 45,00        |
| <b>Totale:</b>                | <b>45,00</b> |   |        |   | <b>45,00</b> |

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

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 2024 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 2024 – 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 - Boxes:

- viene utilizzato il valore minimo tra 8.500,00 e 14.000,00 = € /mq. 8.500,00 trattandosi di box doppio tale valore viene raddoppiato ed è pari a **€ 17.000,00**

criterio 2 (OMI) - Centrale/INTERO CENTRO URBANO - box (NORMALE):

- i valori indicati sono compresi tra 750,00 e 950,00 - non vengono considerati in quanto risultano troppo elevati per la tipologia di fabbricato

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **17.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€. 17.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 17.000,00**

## 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 | 94,00       | 0,00            | 131.600,00          | 131.600,00          |
| B  | box doppio   | 45,00       | 0,00            | 17.000,00           | 17.000,00           |
|    |              |             |                 | <b>148.600,00 €</b> | <b>148.600,00 €</b> |

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.515,50**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 146.084,50**

**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 **€. 146.084,50**



di diritto in cui si trova:

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): **€. 7.304,23**

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: **€. 138.780,28**

data 24/01/2025

il tecnico incaricato  
Gianluca Canziani

