



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 232/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

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

DEBITORE:

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

GIUDICE:

Dr. MARCO LUALDI

CUSTODE:

GIVG

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/03/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



**ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

**Bruno Nicola Arcuri**

CF:RCRBNN60T03C139K

con studio in MARNATE (VA) VIA SESIA 274

telefono: 00390331367051

email: [bruno.arcuri@tin.it](mailto:bruno.arcuri@tin.it)

PEC: [bruno.nicola.arcuri@geopec.it](mailto:bruno.nicola.arcuri@geopec.it)

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI  
232/2024

## LOTTO 1

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

**A** appartamento a CERRO MAGGIORE Via Giordano Bruno 30, della superficie commerciale di 75,23 mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L' Unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è formata da ingresso , disimpegno , tre locali , balcone ,cucina e bagno oltre a locale cantina al piano interrato e autorimessa in corpo staccato

è parte integrante di un comparto edilizio formato da un corpo di fabbrica , che si eleva per QUATTRO piani fuori terra oltre al piano cantinato sono comuni e condivise a tutte le unità Immobiliari le aree a verde , le aree a cortile e a parcheggio .

Il fabbricato ha la struttura del piano seminterrato eseguita con murature perimetrali e centrali di elevazione in cemento armato , i piani superiori hanno struttura di elevazione in travi e pilastri , i solai di sono eseguiti in latero cemento, la struttura a sostegno della copertura è formata da struttura lignea , la scala è in C.A. rettilinea , l'involucro edilizio è tamponato con il doppio tavolato Il laterizio ultimato verso l'esterno con intonaco cementizio con finitura ai silicati color salmone , i balconi sono interni alla sagoma edilizia e hanno parapetto formato da impennate metalliche a disegno semplice .

I serramenti sono in legno a vetro semplice e oscurante a tapparella , manto di copertura in lastre metalliche color alluminio , lattonerie di raccolta delle acque meteoriche in lamiera di rame.

L'impianto di condizionamento invernale è affidato a corpi radianti in ghisa alimentati dal fluido prodotto da caldaia condominiale , la produzione dell'acqua sanitaria è inndividuale affidata a uno scaldabagno per ogni unità immobiliare

L'accesso all'atrio condominiale posto al piano rialzato avviene attraverso tramite la porta che si apre sul verde comune , l'atrio ha pareti al civile tinteggiate con idropittura e pavimentazione in marmettoni di graniglia e cemento (in cattivo stato di conservazione).

L' unità immobiliare è accessibile attraverso la porta posizionata nell'atrio disimpegno del piano rialzato , da qui attraverso la porta di sicurezza si ha accesso al vano soggiorno , alla cucina , al corridoio che da accesso al bagno e alle camere .

Tutti i vani sono ultimati con pavimento in piastrelle ceramiche 30x30 posate a file parallele ad eccezione del bagno che ha pavimentazione in piastrelle ceramiche .

I vani sono ultimati con soffitti e pareti ultimate con idropittura su supporto ultimato a gesso\ civile ad eccezione di bagno e cucina il cui supporto è al civile .

Le porte interne sono il tamburato con finitura tipo noce tanganica  
radiatori in ghisa verniciati

bollitore a gas metano posata in cucina

serramenti in legno tinti in bianco (anni 60) con vetro semplice

oscuranti a tapparella

il balcone ha pavimentazione in piastrelle ingelive e parapetto in impennata in ferro a disegno

semplice

il vano bagno ha la pavimentazione in piastrelle ceramiche , pareti rivestite in piastrelle ceramiche (H=1,40/150) , sanitari e relativa rubinetteria .

La cantina è al piano seminterrato , ha porta di accesso posizionata sul corridoio condominiale di est , il vano riceve la luce naturale dalla finestra che si affaccia sul cortile comune , soffitti e pareti sono al rustico e pavimento in battuto di cemento.

L'autorimessa posizionata in corpo staccato all'interno del cortile comune sul lato nord est ha struttura muraria portante e solaio in latero cemento , si accede la porta a bascula in lamiera verniciata le pareti e soffitti sono ultimati al rustico, il piano di calpestio è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 4, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 268 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 267,37 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruni 30, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da EX FG. 12 NUMERO 268 SUB 4  
Coerenze: da nord in senso orario : atrio condominiale , sub. 3 e vuoto su corte comune
- foglio 12 particella 268 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 30, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario : area di manovra cortile comune , box di terzi , mappale 259, altro box
- foglio 12 particella 268 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 18,80 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 30, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DA SOPPRESSIONE FG.12 PARTICELLA 268 sub4  
Coerenze: da nord in senso orario: corridoio comune , cantina al sub 6 , terrapieno del cortile e autorimessa al sub 12

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.

#### **A.1 box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 268 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 30, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

la planimetria originaria depositata il 16/10/1989 prot 1455565 è stata soppressa in quanto conteneva particolari non veritieri ed è stata sostituita con nuova planimetria nel rispetto dei passaggi

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

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>75,23 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>7,50 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 46.683,40</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 44.349,23</b>
Valore di vendita giudiziarica dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si	<b>€. 44.349,23</b>

trova:

Data di conclusione della relazione:

19/03/2025

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

### 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

##### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 28/12/2006 a firma di DR. CACCIAFESTA CLAUDIA NOTAIO ai nn. 32604/2456 di repertorio, iscritta il 09/01/2007 a CONSERVATORIA RR.II. DI MILANO II ai nn. 3762/1265, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO

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

pignoramento, stipulata il 30/01/2012 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 1233/2012 di repertorio, trascritta il 06/03/2012 a MILANO II ai nn. 23296/15615, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 28/08/2018 a firma di TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 6144 di repertorio, trascritta il 08/10/2018 a MILANO II ai nn. 126219/82719, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI.

Trascrizione non ritrovata nella visura del 26/11/2024

pignoramento, stipulata il 04/07/2024 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 4534 di repertorio, trascritta il 17/07/2024 a MILANO II ai nn. 98057/70073, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da 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:	€. 3.549,66
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 7.413,25
Millesimi condominiali:	62,50

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/12/2006), con atto stipulato il 28/12/2006 a firma di DR. CLAUDIO CACCIAFESTA NOTAIO ai nn. 32603/2455 di repertorio, trascritto il 09/01/2007 a MILANO II ai nn. 3761/1936

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 28/12/2006), con atto stipulato il 28/12/2006 a firma di DR. CLAUDIA CACCIAFESTA NOTAIO ai nn. 32603/2455 di repertorio, trascritto il 09/01/2007 a MILANO II ai nn. 3761/1936

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/10/2001 fino al 28/12/2006), con atto stipulato il 15/10/2001 a firma di BUFANO MARIA NOTAIO ai nn. 18514/3788 di repertorio, trascritto il 18/10/2001 a MILANO II ai nn. 111845/70403

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 15/10/2001 fino al 28/12/2006), con atto stipulato il 15/10/2001 a firma di BUFANO MARIA NOTAIO ai nn. 182514/3788 di repertorio, trascritto il 18/10/2001 a MILANO II ai nn. 111845/70403

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

NULLA OSTA N. **34/1962**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di EDIFICAZIONE FABBRICATO MULTIPIANO, agibilità del 29/09/1964

CONCESSIONE PER LA ESECUZIONE DI OPERE EDILI N. **25/1986**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di EDIFICAZIONE RICOVERO AUTOVEICOLI, presentata il 31/01/1985 con il n. 2275 di protocollo, rilasciata il 28/05/1986 con il n. 317/86 U.T. 46/86 di protocollo.

Il titolo è riferito solamente a AUTORIMESSE

ART 26 L 47/85 N. **ART.26**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DIVERSA DISPOSIZIONE SPAZI INTERNI, presentata il 20/07/1989 con il n. 17368 di protocollo

## 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

PRESSO L'AGENZIA DELLE ENTRATE CATASTO FABBRICATI DEL COMUNE DI CERRO MAGGIORE NON ERA PRESENTE LA PLANIMETRIA DEL SUB. 4 CHE DOVEVA ESSERE AGGIORNATA DOPO LE OPERE EX ART. 26 L 47/85 E NEMMENO LA PRECEDENTE.

A ESATTA RAPPRESENTAZIONE DELLA CONSISTENZA DEL BENE E' STATA RIFATTA LA PLANIMETRIA DELL'AUTORINESSA FG 12 MAPP.268 SUB 31

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

(normativa di riferimento: DPR 380/01)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA MANCANZA DELLA PLANIMETRIA A RAPPRESENTAZIONE DEL SUB 4 HA DI FATTO PRODOTTO LE NUOVE SCHEDE SUB 704-705 ..... LA PLANIMETRIA DEL SUB 31 E' STATA SOSTITUITA CON NUOVA A ESATTA RAPPRESENTAZIONE DEL BENE (normativa di riferimento: D.L. 31 maggio 2010, n. 78)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

L'attuale identificazione catastale NON corrisponde a quanto indicato nell'atto di pignoramento o nella sentenza di fallimento.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: VERIFICA IMPIANTO (normativa di riferimento: ANTECEDENTE A 46/90)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: OPERE EDILI PER POSA DI SISTEMA AUTOMATICO DELLA PERSONA DA CONTATTI

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

Costi di regolarizzazione:

- MAGNETOTERMICO E DIFFERENZIALE: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 DI

Questa situazione è riferita solamente a MAGNETOTERMICO E DIFFERENZIALE (SALVAVITA ).

CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: PRESA ARIA (normativa di riferimento: 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- PRESA ARIA: €.150,00
- VERIFICA TUBATURE : €.150,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 3 DI

Questa situazione è riferita solamente a LOCALE CUCINA

BENI IN CERRO MAGGIORE VIA GIORDANO BRUNO 30

## APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a CERRO MAGGIORE Via Giordano Bruno 30, della superficie commerciale di **75,23** mq per la quota di:

- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )
- 500/1000 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

L' Unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è formata da ingresso , disimpegno , tre locali , balcone ,cucina e bagno oltre a locale cantina al piano interrato e autorimessa in corpo staccato

è parte integrante di un comparto edilizio formato da un corpo di fabbrica , che si eleva per QUATTRO piani fuori terra oltre al piano cantinato sono comuni e condivise a tutte le unità Immobiliari le aree a verde , le aree a cortile e a parcheggio .

Il fabbricato ha la struttura del piano seminterrato eseguita con murature perimetrali e centrali di elevazione in cemento armato , i piani superiori hanno struttura di elevazione in travi e pilastri , i solai di sono eseguiti in latero cemento, la struttura a sostegno della copertura è formata da struttura lignea , la scala è in C.A. rettilinea , l'involucro edilizio è tamponato con il doppio tavolato Il laterizio ultimato verso l'esterno con intonaco cementizio con finitura ai silicati color salmone , i balconi sono interni alla sagoma edilizia e hanno parapetto formato da impennate metalliche a disegno semplice .

I serramenti sono in legno a vetro semplice e oscurante a tapparella , manto di copertura in lastre metalliche color alluminio , lattonerie di raccolta delle acque meteoriche in lamiera di rame.

L'impianto di condizionamento invernale è affidato a corpi radianti in ghisa alimentati dal fluido prodotto da caldaia condominiale , la produzione dell'acqua sanitaria è inndividuale affidata a uno scaldabagno per ogni unità immobiliare

L'accesso all'atrio condominiale posto al piano rialzato avviene attraverso tramite la porta che si apre sul verde comune , l'atrio ha pareti al civile tinteggiate con idropittura e pavimentazione in marmettoni di graniglia e cemento (in cattivo stato di conservazione).

L' unità immobiliare è accessibile attraverso la porta posizionata nell'atrio disimpegno del piano rialzato , da qui attraverso la porta di sicurezza si ha accesso al vano soggiorno , alla cucina , al corridoio che da accesso al bagno e alle camere .

Tutti i vani sono ultimati con pavimento in piastrelle ceramiche 30x30 posate a file parallele ad eccezione del bagno che ha pavimentazione in piastrelle ceramiche .

I vani sono ultimati con soffitti e pareti ultimate con idropittura su supporto ultimato a gesso\ civile ad eccezione di bagno e cucina il cui supporto è al civile .

Le porte interne sono il tamburato con finitura tipo noce tanganica

radiatori in ghisa verniciati

bollitore a gas metano posata in cucina

serramenti in legno tinti in bianco (anni 60) con vetro semplice

oscuranti a tapparella

il balcone ha pavimentazione in piastrelle ingelive e parapetto in impennata in ferro a disegno semplice

il vano bagno ha la pavimentazione in piastrelle ceramiche , pareti rivestite in piastrelle ceramiche (H=1,40/150) , sanitari e relativa rubinetteria .

La cantina è al piano seminterrato , ha porta di accesso posizionata sul corridoio condominiale di est , il vano riceve la luce naturale dalla finestra che si affaccia sul cortile comune , soffitti e pareti sono al rustico e pavimento in battuto di cemento.

L'autorimessa posizionata in corpo staccato all'interno del cortile comune sul lato nord est ha struttura muraria portante e solaio in latero cemento , si accede la porta a bascula in lamiera verniciata le pareti e soffitti sono ultimati al rustico, il piano di calpestio è in battuto di cemento.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T-S1, interno 4, ha un'altezza interna di 3. Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 268 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 2, consistenza 4,5 vani, rendita 267,37 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruni 30, piano: terra, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da EX FG. 12 NUMERO 268 SUB 4  
Coerenze: da nord in senso orario : atrio condominiale , sub. 3 e vuoto su corte comune
- foglio 12 particella 268 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 30, piano: t, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*  
Coerenze: da nord in senso orario : area di manovra cortile comune , box di terzi , mappale 259, altro box
- foglio 12 particella 268 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 13 mq, rendita 18,80 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 30, piano: S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DA SOPPRESSIONE FG.12 PARTICELLA 268 sub4  
Coerenze: da nord in senso orario: corridoio comune , cantina al sub 6 , terrapieno del cortile e autorimessa al sub 12

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1962.







#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

#### COLLEGAMENTI

aeroporto distante 18 km  
autobus distante 2 km  
autostrada distante 2KM  
ferrovia distante 6 KM



#### QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:  
panoramicità:  
livello di piano:  
stato di manutenzione:  
luminosità:  
qualità degli impianti:  
qualità dei servizi:



#### DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L' Unità immobiliare oggetto di procedura esecutiva è formata da ingresso , disimpegno , tre locali , balcone ,cucina e bagno oltre a locale cantina al piano interrato e autorimessa in corpo staccato

è parte integrante di un comparto edilizio formato da un corpo di fabbrica , che si eleva per QUATTRO piani fuori terra oltre al piano cantinato sono comuni e condivise a tutte le unità Immobiliari le aree a verde , le aree a cortile e a parcheggio .

Il fabbricato ha la struttura del piano seminterrato eseguita con murature perimetrali e centrali di elevazione in cemento armato , i piani superiori hanno struttura di elevazione in travi e pilastri , i solai di sono eseguiti in latero cemento, la struttura a sostegno della copertura è formata da struttura lignea , la scala è in C.A. rettilinea , l'involucro edilizio è tamponato con il doppio tavolato Il laterizio

ultimato verso l'esterno con intonaco cementizio con finitura ai silicati color salmone , i balconi sono interni alla sagoma edilizia e hanno parapetto formato da impennate metalliche a disegno semplice .

I serramenti sono in legno a vetro semplice e oscurante a tapparella , manto di copertura in lastre metalliche color alluminio , lattonerie di raccolta delle acque meteoriche in lamiera di rame.

L'impianto di condizionamento invernale è affidato a corpi radianti in ghisa alimentati dal fluido prodotto da caldaia condominiale , la produzione dell'acqua sanitaria è inndividuale affidata a uno scaldabagno per ogni unità immobiliare

L'accesso all'atrio condominiale posto al piano rialzato avviene attraverso tramite la porta che si apre sul verde comune , l'atrio ha pareti al civile tinteggiate con idropittura e pavimentazione in marmettoni di graniglia e cemento (in cattivo stato di conservazione).

L' unità immobiliare è accessibile attraverso la porta posizionata nell'atrio disimpegno del piano rialzato , da qui attraverso la porta di sicurezza si ha accesso al vano soggiorno , alla cucina , al corridoio che da accesso al bagno e alle camere .

Tutti i vani sono ultimati con pavimento in piastrelle ceramiche 30x30 posate a file parallele ad eccezione del bagno che ha pavimentazione in piastrelle ceramiche .

I vani sono ultimati con soffitti e pareti ultimate con idropittura su supporto ultimato a gesso\ civile ad eccezione di bagno e cucina il cui supporto è al civile .

Le porte interne sono il tamburato con finitura tipo noce tanganica

radiatori in ghisa verniciati

bollitore a gas metano posata in cucina

serramenti in legno tinti in bianco (anni 60) con vetro semplice

oscuranti a tapparella

il balcone ha pavimentazione in piastrelle ingelive e parapetto in impennata in ferro a disegno semplice

il vano bagno ha la pavimentazione in piastrelle ceramiche , pareti rivestite in pistrelle ceramiche (H=1,40/150) , sanitari e relativa rubinetteria .


La cantina è al piano seminterrato , ha porta di accesso posizionata sul corridoio condominiale di est , il vano riceve la luce naturale dalla finestra che si affaccia sul cortile comune , soffitti e pareti sono al rustico e pavimento in battuto di cemento.

L'autorimessa posizionata in corpo staccato all'interno del cortile comune sul lato nord est ha struttura muraria portante e solaio in latero cemento , si accede la porta a bascula in lamiera verniciata le pareti e soffitti sono ultimati al rustico, il piano di calpestio è in battuto di cemento.

Delle Componenti Edilizie:


<i>cancello:</i> A BATTENTE realizzato in FERRO	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
VERNICIATO con apertura elettrica		
<i>infissi esterni:</i> LEGNO VERNICIATO CON	mediocre	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
OSCURANTI A TAPPARELLA realizzati in		
legno		
<i>infissi interni:</i> LEGNO TAMBURATO realizzati	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
in legno tamburato		
<i>manto di copertura:</i> realizzato in lamiera di	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
alluminio		
<i>pareti esterne:</i> costruite in LATERIZIO , il	buono	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
rivestimento è realizzato in INTONACO		
PLASTICO		
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in TERRA	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
BATTUTA		
<i>pavimentazione esterna:</i> realizzata in	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

**QUADROTTI IN CLS PER INGRESSO**

*pavimentazione interna:* realizzata in MARMETTONI IN GRANIGLIA PER LE PARTI COMUNI nella media 

*pavimentazione interna:* realizzata in BATTUTO DI CLS PER IL CANTINATO nella media 

*plafoni:* realizzati in AL CIVILE PER I PIANO ABITABILI al di sopra della media 

*portone di ingresso:* A BATTENTE realizzato in ALLUMINIO , gli accessori presenti sono: APERTURA ELETTRICA al di sopra della media 

*protezioni infissi esterni:* AVVOLGIBILI realizzate in PVC nella media 

*rivestimento esterno:* realizzato in PLASTICO GRAFFIATO nella media 


*rivestimento interno:* posto in PARTI COMUNI E ABITAZIONI realizzato in CIVILE CON IDROPITTURA al di sopra della media 

*scale:* CENTRALE con rivestimento in MARMO CHIARO al di sopra della media 

**Degli Impianti:**


*antenna collettiva:* A BAFFI al di sopra della media 


*citofonico:* INCASSATO al di sopra della media 

*elettrico:* SOTTOTRACCIA , la tensione è di 220V al di sopra della media 

*fognatura:* 

*gas:* FERRO con alimentazione a RETE COMUNALE buono 

*idrico:* CONDOMINIALE FERRO con alimentazione in , la rete di distribuzione è realizzata in COMUNALE al di sopra della media 

*termico:* CONDOMINIALE con alimentazione in METANO i diffusori sono in RADIATORI buono 

**Delle Strutture:**


*balconi:* costruiti in CA al di sopra della media 

*copertura:* LIGNEA costruita in legno al di sopra della media 

*fondazioni:* CONTINUA costruite in C.A. buono 

*scale interne:* COMUNI realizzate in C.A. buono 

*solai:* solaio misto in cemento armato/laterizio in opera con nervature parallele al di sopra della media 

*strutture verticali:* costruite in TRAVI E PILASTRI --C.A. buono 

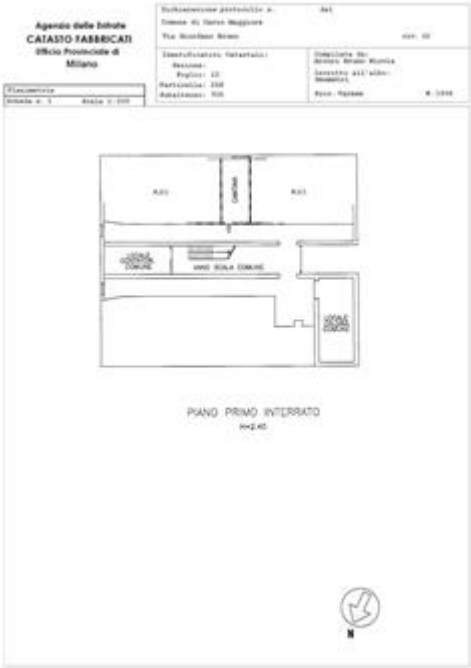
*travi:* costruite in C.A. buono 

**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	72,23	x	100 %	=	72,23
balcone	6,00	x	50 %	=	3,00
<b>Totale:</b>	<b>78,23</b>				<b>75,23</b>



**ACCESSORI:****box singolo.**

Identificazione catastale:

- foglio 12 particella 268 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 1, consistenza 13 mq, rendita 28,87 Euro, indirizzo catastale: via Giordano Bruno 30, piano: t, intestato a \*\*\*  
DATO OSCURATO \*\*\*

la planimetria originaria depositata il 16/10/1989 prot 1455565 è stata soppressa in quanto conteneva particolari non veritieri ed è stata sostituita con nuova planimetria nel rispetto dei passaggi

descrizione	consistenza		indice		commerciale
AUTORIMESSA	15,00	x	50 %	=	7,50
<b>Totale:</b>	<b>15,00</b>				<b>7,50</b>

**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

## Criteri di stima

Il mercato delle compravendite di beni immobiliari, da OLTRE un decennio, sta affrontando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza previsione

di attenuazione a breve medio termine (superiore al decennio), con conseguente diminuzione delle transazioni di compravendita di immobili, la stagnazione del mercato immobiliare, ha di fatto ridotto in maniera drastica il volume della compravendita di immobili, facendone crollare il valore e precisamente: - Il Valore Richiesto per l'acquisto di un immobile in fase cantierizzazione con consegna 2023/24 nel Comune di CERRO MAGGIORE di classe energetica "A 3" con superfici pertinenziali non superiori al 30% in un contesto condominiale formato da 8 /12 unità immobiliari è assestato da anni in circa € 1980,00 a € 2350,00 al mq., valore sicuramente influenzabile dall'evolversi della situazione politica/economica del paese e dalla forza economica del Gruppo Immobiliare.

Il valore proposto dalle Agenzie Immobiliari che operano sul territorio del paese e nei paesi limitrofi non è frutto di una valutazione oggettiva ma corrisponde con l'aspettativa dettata dalla proprietà, che per immobili edificati negli anni 60/80 richiedono un valore medio di € 1250,00 al metro quadrato,

L'Agenzia delle Entrate, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, fornisce per il Comune di CERRO MAGGIORE fascia sub area CANTALUPO ( primo semestre 2024) inerente ad abitazioni civili in stato di conservazione normale il valore che va da un minimo di € 1100,00/ m<sup>2</sup> a un massimo di € 1400,00 / m<sup>2</sup>,

IMMOBILIARE .IT, fornisce per il Comune di CERRO MAGGIORE - LA QUOTAZIONE inerente Unità abitative le quotazioni hanno accusato una ripresa di circa il 2% negli ultimi 12 mesi.

Fascia media val.med. 1535,00

Da quanto sopra esposto si evidenzia che la forbice del valore immobiliare è molto ampia, lo stesso inoltre non differenzia i beni per il contesto in cui si trovano e per l'intero contesto immobiliare, da ciò nasce l'esigenza di introdurre una serie di criteri di riferimento specifici agli indicatori di superficie, di ubicazione, di conservazione e di servizi.

Metodologia estimativa

La metodologia estimativa utilizzata è incentrata sulla media del valore al nuovo di un fabbricato di nuova costruzione, valore poi omogenizzato con i correttivi dettati dalla legge 27/07/1978 n°392

media dei valori di un bene di nuova costruzione

$(€1980,00 + € 2350,00) / 2 = € 2165,00 / \text{mq}$  (valore assestato da indagine di mercato nelle zone limitrofe all'immobile svolta)

correttivi dettati dalla legge 27/07/1978 n°392 e precisamente:

TIPOLOGIA (classe) 1,05 ( economico )

UBICAZIONE 1,00 (periferico)

LIVELLO DI PIANO terzo 0,90 (senza ascensore)

VETUSTA' 60 anni 0,70

CONSERVAZIONE 0,60

CLASSE DEMOGRAFICA 0,90 ( circa 14950 ab. nel Comune di Cerro Maggiore)

CLASSE ENERGETICA 0,75 (l'immobile non è termicamente efficiente )

valore di omogenizzazione 0,2679

valore al metro quadrato omogenizzato = € 216,00x 0,2679 = € 580,00 /mq

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	75,23	x	580,00	=	<b>43.633,40</b>
Valore superficie accessori:	7,50	x	580,00	=	<b>4.350,00</b>
					<b>47.983,40</b>

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

<b>Valore di mercato</b> (1000/1000 di piena proprietà):	<b>€. 47.983,40</b>
<b>Valore di mercato</b> (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	<b>€. 47.983,40</b>

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## Criteri di stima

Il mercato delle compravendite di beni immobiliari, da OLTRE un decennio, sta affrontando un forte momento di crisi influenzato dalla congiuntura economica che investe tutti i settori senza previsione di attenuazione a breve medio termine (superiore al decennio), con conseguente diminuzione delle transazioni di compravendita di immobili, la stagnazione del mercato immobiliare, ha di fatto ridotto in maniera drastica il volume della compravendita di immobili, facendone crollare il valore e precisamente: - Il Valore Richiesto per l'acquisto di un immobile in fase cantierizzazione con consegna 2023/24 nel Comune di CERRO MAGGIORE di classe energetica "A 3" con superfici pertinenziali non superiori al 30% in un contesto condominiale formato da 8 /12 unità immobiliari è assestato da anni in circa € 1980,00 a € 2350,00 al mq., valore sicuramente influenzabile dall'evolversi della situazione politica/economica del paese e dalla forza economica del Gruppo Immobiliare.

Il valore proposto dalle Agenzie Immobiliari che operano sul territorio del paese e nei paesi limitrofi non è frutto di una valutazione oggettiva ma corrisponde con l'aspettativa dettata dalla proprietà, che per immobili edificati negli anni 60/80 richiedono un valore medio di € 1250,00 al metro quadrato,

L'Agenzia delle Entrate, tramite la Banca dati delle quotazioni immobiliari OMI, fornisce per il Comune di CERRO MAGGIORE fascia sub area CANTALUPO ( primo semestre 2024) inerente ad abitazioni civili in stato di conservazione normale il valore che va da un minimo di € 1100,00/ m<sup>2</sup> a un massimo di € 1400,00 / m<sup>2</sup>,

IMMOBILIARE .IT, fornisce per il Comune di CERRO MAGGIORE - LA QUOTAZIONE inerente Unità abitative le quotazioni hanno accusato una ripresa di circa il 2% negli ultimi 12 mesi.

Fascia media val.med. 1535,00

Da quanto sopra esposto si evidenzia che la forbice del valore immobiliare è molto ampia, lo stesso inoltre non differenzia i beni per il contesto in cui si trovano e per l'intero contesto immobiliare, da ciò nasce l'esigenza di introdurre una serie di criteri di riferimento specifici agli indicatori di superficie, di ubicazione, di conservazione e di servizi.

## Metodologia estimativa

La metodologia estimativa utilizzata è incentrata sulla media del valore al nuovo di un fabbricato di nuova costruzione, valore poi omogenizzato con i correttivi dettati dalla legge 27/07/1978 n°392

media dei valori di un bene di nuova costruzione

$(€1980,00 + € 2350,00) / 2 = € 2165,00 / \text{mq}$  (valore assestato da indagine di mercato nelle zone limitrofe all'immobile svolta)

correttivi dettati dalla legge 27/07/1978 n°392 e precisamente:

TIPOLOGIA (classe) 1,05 ( economico )

UBICAZIONE 1,00 (periferico)

LIVELLO DI PIANO terzo 0,90 (senza ascensore)

VETUSTA' 60 anni 0,70

CONSERVAZIONE 0,60

CLASSE DEMOGRAFICA 0,90 ( circa 14950 ab. nel Comune di Cerro Maggiore)

CLASSE ENERGETICA 0,75 (l'immobile non è termicamente efficiente )

valore di omogenizzazione 0,2679

valore al metro quadrato omogenizzato = € 216,00x 0,2679 = € 580,00 /mq

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di LEGNANO, conservatoria dei registri immobiliari di MILAO II, ufficio tecnico di CERRO MAGGIORE, agenzie: CERRO MAGGIORE , osservatori del mercato immobiliare IMMOBILIARE .IT X CERRO MAGGIORE , ed inoltre: COSTRUTTORI

#### VALORE DI MERCATO (OMV):

##### RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	75,23	7,50	47.983,40	47.983,40
				<b>47.983,40 €</b>	<b>47.983,40 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 1.300,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 46.683,40**

#### VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 2.334,17**

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.349,23**

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**

Arrotondamento del valore finale: **€. 0,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 44.349,23**

data 19/03/2025

il tecnico incaricato  
Bruno Nicola Arcuri