



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

340/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
GARDANT LIBERTY SERVICING S.P.A.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Nicolò Grimaudo

CUSTODE:
G.I.V.G. Srl con sede in Varese (Ufficio di Busto Arsizio)

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 14/02/2025

creata con [Tribù Office 6](#)



TECNICO INCARICATO:

Emilio Italo Fiorin

CF:FRNMTL64B16B300B
con studio in OLGiate OLONA (VA) VIA MAGENTA 25
telefono: 3477158399
email: geometra.fiorin@gmail.com
PEC: emilioitalo.fiorin@geopec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
340/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a SARONNO Via Padre Reginaldo Giuliani 119, quartiere periferia Sud Est, della superficie commerciale di **96,84** mq per la quota di:

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

GLI ESECUTATI SONO PROPRIETARI DELL'INTERA QUOTA DEL BENE IMMOBILIARE IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI.

Appartamento di civile abitazione composto da tre locali e servizi (cucinetto e servizio igienico) a parte di una costruzione di ca 70/80 anni posta nella periferia Sud / Ovest del territorio comunale di Saronno (VA). E' posta a piano rialzato (primo fuori terra), quale unico livello di cui parte la u.i. in premessa. Ha accesso e scarico dal civico 119 di Via Padre Reginaldo Giuliani. **Come verrà citato in seguito lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento è al limite della sua abitabilità, per svariati motivi come appresso indicati;** si renderebbero necessari interventi edilizi di ripristino e sistemazione dello stato attuale, oltretutto si rende necessario un nuovo impianto di fornitura del gas metano, attualmente mancante per la messa in funzione dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda. Completa la consistenza del bene un vano ripostiglio posto a pianterreno ed in aderenza sul fronte Ovest della casa e un vano cantina (centrale termica) posto nell'interrato della porzione adiacente sul lato Est dell'appartamento qui trattato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T (rialzato - 1° fuori terra), ha un'altezza interna di 2.70 .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 129 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana UB, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Reginaldo Giuliani 119, piano: T (e S1 per la Centrale termica), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda VA0161052 DEL 13.04.2004

Coerenze: Da Nord ed in senso orario - fg. 2 di Saronno /UB - corte comune con altri (mapp. 129) e con al di là il mapp. 126 - mapp. 371 (zona manovra e parte sede stradale) - sede stradale di Via Padre Reginaldo Giuliani

deriva dalla planimetria allegata alla variazione n. VA0161052 del 13.04.2004 in atti dal 13.04.2004 (fusione, diversa distribuzione degli spazi interni); - succ. var. d'ufficio del 13.04.2005 n. VA0084839 in atti il 13.04.2005 per var. classamento (classamento proposto) - variazione del 09.11.2015 d'ufficio per inserimento dati di superficie

L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	96,84 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 33.136,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.479,20
Valore di vendita giudiziarie dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 31.479,20
Data della valutazione:	14/02/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

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

Si ribadisce la necessità di un intervento di sistemazione globale dell'appartamento e la contestuale liberazione del materiale del cortile comune (al limite della praticabilità).

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** attiva, stipulata il 03/08/2006 a firma di Notaio Cianci Paola in Saronno ai nn. 11633/7519 di repertorio, iscritta il 04/08/2006 a Milano II ai nn. 132082/33440, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di finanziamento.

Importo ipoteca: 280000.

Importo capitale: 140000.

Durata ipoteca: 29 anni e 11 mesi.

La formalità è riferita solamente a appartamento e accessori di cui alla presente relazione

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 07/06/2016 a firma di ruolo / accertamento della riscossione ai nn. 2144/11716 di repertorio, iscritta il 15/06/2016 a Milano II ai nn. 68392/12345, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Ipoteca della

Riscossione (nascente da Ruolo, Avviso di accertamento del 07.06.2016).

Importo ipoteca: 261.344,22.

Importo capitale: 130.672,11.

La formalità è riferita solamente a appartamento e accessori di cui alla presente relazione

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 14/10/2024 a firma di Tribunale di Busto Arsizio-Uff Giudiziario ai nn. 6825 di repertorio, trascritta il 31/10/2024 a Milano II ai nn. 144866 / 102282, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da verbale di pignoramento immobili .

La formalità è riferita solamente a appartamento e accessori di cui alla presente relazione

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuna.

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: €.**0,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: €.**0,00**

Ulteriori avvertenze:

Il vincolo principale e fondamentale, per lo scrivente, la presenza della Centrale Enel e dei tralicci di alta tensione che "circondano" l'immobile.

Nell'atto di provenienza degli Esecutati del 2006 si riporta che vi sono dei patti speciali e vincoli di una certa rilevanza quali:

- esistenza di servitù di elettrodotto per il passaggio lungo l'area di pertinenza di cavi aerei ed interrato conducenti energia elettrica a media tensione.

- parte dell'area pertinenziale è inoltre gravata da servitù di passo a favore della limitrofa centrale Enel.

- parte dell'area pertinenziale è concessa in uso esclusivo ad altre unità immobiliari facenti parte del medesimo complesso immobiliare.

Il tutto riportato e indicato anche nell'allegato "A" dell'atto notarile del Dott. Alberto Vladimiro Capasso di Roma del 20.12.2005 n. 68111/23937 di rep.

Lo stesso atto notarile di provenienza richiama un Regolamento di Condominio senza citarne la provenienza.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

Nell'atto di provenienza degli Esecutati del 2006 si riporta che vi sono dei patti speciali e vincoli di una certa rilevanza quali:

- esistenza di servitù di elettrodotto per il passaggio lungo l'area di pertinenza di cavi aerei ed interrato conducenti energia elettrica a media tensione.

- parte dell'area pertinenziale è inoltre gravata da servitù di passo a favore della limitrofa centrale Enel.

- parte dell'area pertinenziale è concessa in uso esclusivo ad altre unità immobiliari facenti

parte del medesimo complesso immobiliare.

Il tutto riportato e indicato anche nell'allegato "A" dell'atto notarile del Dott. Alberto Vladimiro Capasso di Roma del 20.12.2005 n. 68111/23937 di rep.

Lo stesso atto notarile di provenienza richiama un Regolamento di Condominio senza citarne la provenienza.

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/08/2006), con atto stipulato il 03/08/2006 a firma di Cianci Paola Notaio in Saronno ai nn. 11632/7518 di repertorio, registrato il 04/08/2006 a Saronno (VA) ai nn. 3405 serie 1T, trascritto il 04/08/2006 a Milano II ai nn. 132081/70283.

Il titolo è riferito solamente a all'U.i. di cui alla presente relazione.

Gli acquirenti ebbero ad acquistare in regime di comunione dei beni ciascuno per la quota indivisa di 1/2 di piena proprietà

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di trasformazione di societ (dal 18/03/2004 fino al 20/12/2005), con atto stipulato il 18/03/2004 a firma di Notaio Capasso Alberto Vladimiro in Roma ai nn. 59494 di repertorio, trascritto il 11/11/2004 a Milano II ai nn. 162860 / 85596.

Gli immobili oggetto della Procedura sono pervenuti per atto di conferimento in Societ del 30.12.1999 rep. 40822 del dott. Capasso Alberto Vladimiro di Roma e trascritto il 10.04.2000 ai n. 33672/22906 da potere di Enel Spa di Roma 00811720580

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 di piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 20/12/2005 fino al 03/08/2006), con atto stipulato il 20/12/2005 a firma di Notaio Capasso Alberto Vladimiro di Roma ai nn. 68111/23937 di repertorio, trascritto il 05/01/2006 a Milano II ai nn. 2118/1181.

Il titolo è riferito solamente a all'U.i. di cui alla presente relazione

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia in sanatoria per lapertura **N. Concessione in sanatoria n. 6964**, rilasciata il 30/11/1991 con il n. 6964 C.E. in sanatoria di protocollo, agibilità del 19/12/1991.

IL FABBRICATO E STATO EDIFICATO ANTERIORMENTE AL 01.09.1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona ATTREZZATURE ESISTENTI E PREVISTE. Il titolo è riferito solamente al all'intero comparto di cui parte lunit imm.re in oggetto (Centrale Enel e fabbricati presenti). Non si evidenziano criticità urbanistiche dipendenti dal P.g.t. comunale, anche per la vetustà del fabbricato a suo tempo a servizio della centrale Enel

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si ribadisce il particolare che il valore dell'immobile oggetto di pignoramento è direttamente collegato allo stato di degrado dello stesso, valutando anche i necessari adeguamenti degli impianti presenti.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: formazione di vano ripostiglio/lavanderia a parte della camera da letto; rimozione della parete divisoria del vano ripostiglio esterno e creazione di un soppalco in ferro/acciaio e legno

Le difformità sono regolarizzabili mediante: pratica edilizia in sanatoria per quanto sopra citato

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica di sanatoria a firma del professionista, oblazione sanatoria e diritti comunali: €1.800,00
- rimozione del soppalco: €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a accertamento di conformità, con opere, per la creazione del ripost./lavanderia e della rimozione della parete del ripostiglio esterno.

Visto la destinazione urbanistica del ripostiglio lo scrivente consiglia la rimozione del soppalco realizzato anche per le relative altezze interne e dell'eccessivo onere per la regolarizzazione della nuova superficie del soppalco, con tutte le necessarie certificazioni di conformità e collaudo statico.





8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: sistemazione interna per le opere relative al ripostiglio/lavanderia e per la rimozione della parete interna del ripostiglio esterno

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

Costi di regolarizzazione:

- pratica docfa di variazione per opere interne: €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

Questa situazione è riferita solamente a pratica catastale Docfa di variazione interna

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: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: mancanza delle relative certificazioni di conformità

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

Costi di regolarizzazione:

- oneri connessi al reperimento di verbali di rispondenza dei due impianti privati citati: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 120 gg

Questa situazione è riferita solamente a al reperimento della dichiarazione di rispondenza degli impianti.

Per quanto riguarda l'impianto di riscaldamento necessita un collegamento alla rete metanifera esistente e alla messa in funzione (o sostituzione della caldaia); queste sono escluse dal preventivo in quanto ricomprese fondamentali nella determinazione del valore di mercato espresso dell'immobile.

BENI IN SARONNO VIA PADRE REGINALDO GIULIANI 119, QUARTIERE
PERIFERIA SUD EST

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SARONNO Via Padre Reginaldo Giuliani 119, quartiere periferia Sud Est, della superficie commerciale di **96,84** mq per la quota di:

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

GLI ESECUTATI SONO PROPRIETARI DELL'INTERA QUOTA DEL BENE IMMOBILIARE IN REGIME DI COMUNIONE DEI BENI.

Appartamento di civile abitazione composto da tre locali e servizi (cucinotto e servizio igienico) a parte di una costruzione di ca 70/80 anni posta nella periferia Sud / Ovest del territorio comunale di Saronno (VA). E' posta a piano rialzato (primo fuori terra), quale unico livello di cui parte la u.i. in premessa. Ha accesso e scarico dal civico 119 di Via Padre Reginaldo Giuliani. **Come verrà citato in seguito lo stato conservativo e manutentivo dell'appartamento è al limite della sua abitabilità, per svariati motivi come appresso indicati;** si renderebbero necessari interventi edilizi di ripristino e sistemazione dello stato attuale, oltretutto si rende necessario un nuovo impianto di fornitura del gas metano, attualmente mancante per la messa in funzione dell'impianto di riscaldamento e produzione acqua calda. Completa la consistenza del bene un vano ripostiglio posto a pianterreno ed in aderenza sul fronte Ovest della casa e un vano cantina (centrale termica) posto nell'interrato della porzione adiacente sul lato Est dell'appartamento qui trattato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T (rialzato - 1° fuori terra), ha un'altezza interna di 2.70 .Identificazione catastale:

- foglio 2 particella 129 sub. 10 (catasto fabbricati), sezione urbana UB, categoria A/3, classe 2, consistenza 5,5 vani, rendita 397,67 Euro, indirizzo catastale: Via Padre Reginaldo Giuliani 119, piano: T (e S1 per la Centrale termica), intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da scheda VA0161052 DEL 13.04.2004

Coerenze: Da Nord ed in senso orario - fg. 2 di Saronno /UB - corte comune con altri (mapp. 129) e con al di là il mapp. 126 - mapp. 371 (zona manovra e parte sede stradale) - sede stradale di Via Padre Reginaldo Giuliani

deriva dalla planimetria allegata alla variazione n. VA0161052 del 13.04.2004 in atti dal 13.04.2004 (fusione, diversa distribuzione degli spazi interni); - succ. var. d'ufficio del 13.04.2005 n. VA0084839 in atti il 13.04.2005 per var. classamento (classamento proposto) - variazione del 09.11.2015 d'ufficio per inserimento dati di superficie

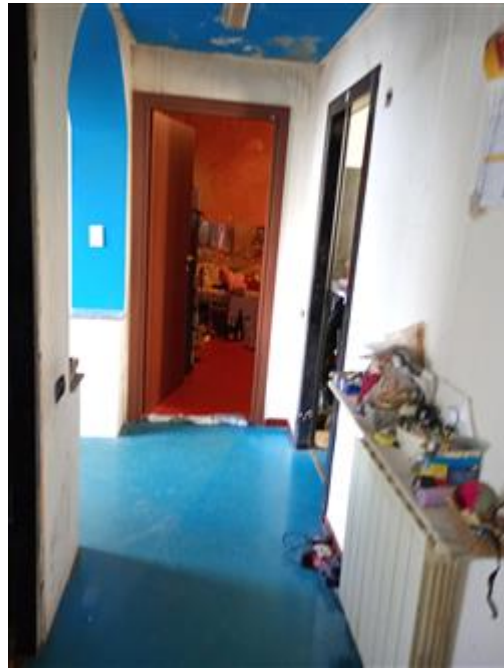
L'intero edificio sviluppa 2 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono Uboldo, Caronno Pertusella, Gerenzano, Origgio). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria, le seguenti attrazioni storico paesaggistiche: Santuario della Beata Vergine dei Miracoli, Museo della Ceramica Gianetti, MILS museo delle Industrie, Parco Sovracomunale del Lura.





SERVIZI

asilo nido
biblioteca
campo da tennis
centro commerciale
centro sportivo
cinema
farmacie
municipio
musei
negozi al dettaglio
ospedale
palestra
parco giochi
palazzetto dello sport
polizia
scuola elementare
scuola per l'infanzia
scuola media inferiore
scuola media superiore
spazi verde
stadio
supermercato
teatro
università
verde attrezzato
vigili del fuoco



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 38 km
autobus distante 200 mt
autostrada distante 600 mt
ferrovia distante 1 km

nella media 
nella media 
nella media 
nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Appartamento a destinazione residenziale con vani accessori e corte comune con altre unità imm.ri, ubicato nella periferia Sud/Ovest del territorio comunale di Saronno con accesso e scarico dal civ. 119 della strada comunale denominata Via Padre Reginaldo Giuliani. E' definibile in un appartamento di tre locali con servizi e con i richiamati accessori in corpo staccato. Quello che deve essere segnalato lo stato di degrado interno dell'appartamento; oltre ad essere privo di un impianto di riscaldamento funzionante (vi è un solo camino a legna posto nel soggiorno). In anni recenti vi stato anche un cedimento della copertura, sovrastante l'ultimo locale posto a Est , il quale si trova addirittura sottostante il diretto locale di proprietà di altri, a piano primo, interessato dal cedimento della struttura). Le infiltrazioni copiose anno danneggiato la controsoffittatura e le pareti perimetrale della camera da letto matrimoniale e parte della controsoffittatura anche della seconda camera, sino al soggiorno.

Questo stato di degrado, unito alla mancanza di un idoneo impianto di riscaldamento, evidenziano che l'unità immobiliare al limite di una abitabilità accettabile. E' necessario intervenire quanto prima al ripristino corretto dell'uso dell'appartamento. Come già accennato i locali che compongono l'appartamento sono tre, due camere da letto dalle dimensioni interne di 4,50 x 3,90 e 3,60 x 2,60 ciascuna, il soggiorno pranzo utilizzato anche come camera) di mt. 4,95 x 4,00; il cucinotto ha dimensioni di 1,80 x 2,80 e, infine il servizio igienico con dimensioni interne di mt. 2. 80x 1,60 e un piccolo vano ad uso lavanderia con luci di 2,60 x 1,60.

I pavimenti sono in parte in piastrelle di ceramica ed in parte in linoleum; impianto elettrico sottotraccia e impianto di riscaldamento non funzionante per con elementi radiati in alluminio. Serramenti esterni in pvc e doppi vetri nella zona abitativa con persiane in legno scorrevoli nel muro perimetrale (fronte sud) e con tapparelle in pvc sul fronte nord ed interno alla corte comune.

Le altezze interne non sono costanti, nell'ingresso e nel disimpegno sono pari a mt 2,45,, nella camera da letto con 2,90 e 3,20, nel soggiorno vi una H interna di mt. 2.95

L'accessorio posto in aderenza sul lato Ovest, avente l'accesso e scarico dalla corte comune, composto da un unico locale con, all'interno, una struttura in ferro/acciaio a soppalco; l'accesso al soppalco avviene da una ripida scala in ferro e legno posta in aderenza alla parete Est del locale. l'altezza complessiva interna di mt. 4,30, le finiture sono al rustico.

L'area esterna comune è completamente utilizzata come deposito a cielo aperto, di materiale vario che rende quasi impossibile un utilizzo differente della medesima area.

Delle Componenti Edilizie:

cancello: a due ante realizzato in ferro con apertura tradizionale (non elettrica)

mediocre 

infissi esterni: anta singola a battente realizzati in alluminio e vetri doppi. provvisti dei persiane scorrevoli fronte strada e tapparelle su lato interno del cortile.

al di sotto della media 

infissi interni: a battente realizzati in legno tamburato

mediocre 

manto di copertura: realizzato in lastre grecate in alluminio con coibentazione. la porzione comune di copertura (con altre u.i.) in pessimo stato, visto

mediocre 

anche le accertate infiltrazioni

pareti esterne: costruite in muratura di mattoni pieni con coibentazione in non accertata , il rivestimento è realizzato in intonaco a civile o rustico

al di sotto della media 

pavimentazione esterna: realizzata in cemento e terra battuta

al di sotto della media 

pavimentazione interna: realizzata in ceramica e linoleum

al di sotto della media 

plafoni: realizzati in controsoffittatura. lo stato di estremo degrado e' principalmente legato al cedimento parziale della porzione di copertura sopra citata

mediocre 

portone di ingresso: anta realizzato in alluminio e vetro

nella media 

protezioni infissi esterni: persiane realizzate in legno scorrevoli nel muro (sul fronte strada). tapparelle per i serramenti fronte corte comune

al di sotto della media 

rivestimento esterno: realizzato in intonaco a civile o intonaco rustico

al di sotto della media 

Degli Impianti:

citofonico: classico (no videocitofono) conformità: non rilevabile

mediocre 

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

al di sotto della media 

fognatura: tubazioni suborizzontali (solo scarichi civili) la reti di smaltimento è realizzata in tubazioni interne e comune con altri conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

gas: autonomo a gas NON ALLACCIATO conformità: non rilevabile

molto scarso 

idrico: tubazioni sottotraccia con alimentazione in acquedotto comunale , la rete di distribuzione è realizzata in tubazioni interne conformità: non rilevabile

al di sotto della media 

termico: autonomo NON FUNZIONANTE con alimentazione in gas i diffusori sono in termosifoni in alluminio conformità: non conforme. oggi presente un solo punto di produzione calore che consiste in un camino a legna posto nel soggiorno

molto scarso 

Delle Strutture:

copertura: a due falde inclinate costruita in legno con sovrastante manto in lastre grecate in alluminio coibentate. la porzione di copertura comune è quella più volte descritta e in pessimo stato in alcune zone (con infiltrazioni continue)

al di sotto della media 

strutture verticali: costruite in muratura di mattoni

al di sotto della media 

portanti





CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
porzione abitabile - piano rialzato	83,50	x	100 %	=	83,50
accessorio (ripostiglio) in corpo adiacente	24,30	x	35 %	=	8,51
cantina (centrale termica) piano interrato in altro corpo di fabbrica	16,10	x	30 %	=	4,83
Totale:	123,90				96,84

DEFINIZIONI:

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La consistenza comm.le, che verrà utilizzata ai fini della sotto
estesa valutazione (al lordo dei muri perimetrali e debitamente
ragguagliata per gli accessori), come sopra espressa, è pari a
quanto sopra espresso: **mq. 96,835**

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti

possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i 400,00 e i 600,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale come sopra stabilita) per il periodo di riferimento odierno e per la **richiamata necessità di migliorie da realizzare e, inoltre, per il grado di conservazione del complesso di cui è parte.**

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla

reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte e, non in ultimo, all'epoca di edificazione.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) di 400,00 Euro, anche in funzione delle spese che l'acquirente dovrà inevitabilmente affrontare in seguito.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale e dell'epoca di edificazione;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e della proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;
- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (cantina/c.t., ripostigli) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.
- La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Saronno, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.
- Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia **(per unità presenti nel medesimo complesso immobiliare)**, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi sufficienti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali.
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione (in zona periferica del territorio comunale di Saronno), servita dalle infrastrutture principali e secondarie; **oltretutto determinante è la sua localizzazione a parte di una centrale elettrica di distribuzione e l'estrema vicinanza con i tralicci di corrente !**
- Il contesto dell'immobile e la disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.

I fattori "negativi", considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna);
- la sua localizzazione rispetto al contesto immobiliare nel suo

complesso (a parte di una centrale elettrica di distribuzione e l'estrema vicinanza con i tralicci di corrente)

- una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi delle finiture del corpo di fabbrica (attualmente al limite della praticabilità e di un utilizzo accettabile),

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima, con espresso riferimento al contesto e allo stato conservativo, in

- In € 400,00 (Euro Quattrocento/00) a metro quadrato il corpo di fabbrica nel suo complesso debitamente ragguagliato.

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra e, in ultimo, specificando una volta ancora che l'incarico non prevede una verifica urbanistico-edilizia dell'immobile, una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è pari a:

fabbricato	di	cui	alla	presente
relazione:				
mq. 96,835 x € 400,00 / mq.			€ 38.734,00	

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	96,84	x	400,00	=	38.736,00
-------------------------------	-------	---	--------	---	-----------

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€ 38.736,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€ 38.736,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

In merito alla determinazione del probabile valore di mercato della

proprietà immobiliare, occorre determinare la superficie lorda commerciale della medesima unità imm.re e, quindi, contabilizzando le murature interne e quelle perimetrali esterne.

La consistenza comm.le, che verrà utilizzata ai fini della sotto estesa valutazione (al lordo dei muri perimetrali e debitamente ragguagliata per gli accessori), come sopra espressa, è pari a quanto sopra espresso: **mq. 96,835**

considerazioni tecnico estimative per le volumetrie esistenti

Analizzando la fase del processo e delle considerazioni tecnico/valutative relative all'indagine di mercato, quale operazione più importante e delicata di tutta la stima, la rilevazione dei dati del mercato immobiliare e la successiva elaborazione dei dati assunti possono essere articolate in più fasi e, in particolare,

- ricerca dei dati di mercato e relativa analisi di raffronto con il bene da valutare;
- determinazione ed elaborazione dei valori per la definizione del valore unitario del bene da stimare.

In merito al reperimento dei valori correnti sul mercato, l'esperienza dimostra che le fonti d'informazioni assunte dalle Agenzie Immobiliari, oltre a rendere disponibile una buona quantità di dati, sono probabilmente anche le più attendibili, contrariamente ad altre che possono essere eliminate del tutto, come ad esempio gli annunci sulle riviste del settore e sui quotidiani.

Tali indagini, del tipo "indirette", sono state individuate ed estrapolate dalla banca dati delle quotazioni immobiliari di alcuni Enti di carattere pubblico, ove gli stessi indicano un prezzo unitario medio al mq. di unità simili, in altre parole riconducibili per ubicazione e stato conservativo compreso tra i 400,00 e i 600,00 Euro (su base della superficie lorda commerciale come sopra stabilita) per il periodo di riferimento odierno e per la **richiamata**

necessità di migliorie da realizzare e, inoltre, per il grado di conservazione del complesso di cui è parte.

Riteniamo inoltre segnalare, ai fini dell'equità e della comparazione, che l'ubicazione dell'immobile può essere comodamente compresa nei valori sopra esposti per l'area indicata.

Di contro ci preme significare, in merito ai valori qui estrapolati e riportati nelle predette banche dati (di norma trattati con sistemi matematici-statistici), che gli stessi non richiedono eccessive elaborazioni che si rendono invece necessarie nella rilevazione e determinazione "diretta" del valore di mercato del bene, legata alla reale consistenza, alla sua tipologia e al contesto urbano particolare e vincolante di cui è parte e, non in ultimo, all'epoca di edificazione.

Pur confermando quanto sopra esposto e come richiestomi in sede di giudizio, lo scrivente ha tenuto presente, nella stima sotto riportata, dei valori di raffronto con quanto stimato "direttamente" e a noi ben noti, oltre al fattore non meno importante della ns. conoscenza del mercato immobiliare locale che espone, nel caso specifico, un valore unitario lordo (medio) di 400,00 Euro, anche in funzione delle spese che l'acquirente dovrà inevitabilmente affrontare in seguito.

Per quanto riguarda la valutazione di cui tratta la presente relazione, in funzione

- dello stato conservativo e manutentivo della proprietà immobiliare, delle sue finiture, degli impianti tecnologici presenti e, non meno importante, della sua consistenza commerciale e dell'epoca di edificazione;
- dall'ubicazione dell'immobile rispetto al contesto di cui è parte e

della proporzionalità tra i volumi principali e le superfici accessorie;

- l'unico coefficiente di ragguaglio utilizzato, per la determinazione del valore venale del bene, è quello riguardante la destinazione, differente esclusivamente per la specifica destinazione dei singoli vani e della loro posizione nel contesto dell'immobile (cantina/c.t., ripostigli) indici ampiamente collaudati e utilizzati per il mercato immobiliare locale.

Infine, per la determinazione del valore unitario utilizzato appare opportuno premettere le seguenti considerazioni:

in via generale

- il comparto di mercato delle unità immobiliari residenziali registra un andamento piuttosto contenuto rispetto agli anni passati, ove all'attualità si segnala che l'offerta è prevalente rispetto la domanda; inoltre la disponibilità d'immobili simili a quello qui trattato è relativamente ampia.
- La concentrazione dell'offerta, nella specifica zona del territorio comunale di Saronno, influisce enormemente sui prezzi che, attualmente, in barba a qualsiasi concetto di flessibilità dei prezzi e alla necessità di "vendere", hanno conservato valori "quasi" stabili.
- Un sommario esame comparativo con le quotazioni correnti, a parità di destinazione e tipologia **(per unità presenti nel medesimo complesso immobiliare)**, rivela che i prezzi praticati in questo periodo sono quelli che hanno raggiunto importi sufficienti, pur con l'attuale fossilizzazione generale del mercato immobiliare, assestandosi sui livelli costanti in senso assoluto.

in via particolare

- La domanda in zona è rivolta, ovviamente, alle unità residenziali.
- Fra gli elementi che influiscono sul valore del bene in questione vi è la posizione della costruzione (in zona periferica del territorio

comunale di Saronno), servita dalle infrastrutture principali e secondarie; **oltretutto determinante è la sua localizzazione a parte di una centrale elettrica di distribuzione e l'estrema vicinanza con i tralicci di corrente !**

- Il contesto dell'immobile e la disposizione del corpo di fabbrica che lo contraddistingue.

I **fattori "negativi"**, considerati in sede di valutazione, sono:

- l'andamento dell'attuale mercato immobiliare in genere (per quanto esposto alla data odierna);
- la sua localizzazione rispetto al contesto immobiliare nel suo complesso (**a parte di una centrale elettrica di distribuzione e l'estrema vicinanza con i tralicci di corrente**)
- una evidente necessità di valutare ipotetici interventi migliorativi delle finiture del corpo di fabbrica (**attualmente al limite della praticabilità e di un utilizzo accettabile**),

Si stima pertanto il valore unitario della superficie lorda commerciale di mercato del bene oggetto di stima, con espresso riferimento al contesto e allo stato conservativo, in

- **In € 400,00 (Euro Quattrocento/00) a metro quadrato il corpo di fabbrica nel suo complesso debitamente ragguagliato.**

Applicando il metodo sintetico comparativo, sulla scorta delle quotazioni di immobili simili, della conoscenza pluridecennale del mercato, tenuto conto altresì delle considerazioni esposte sopra e, in ultimo, specificando una volta ancora che l'incarico non prevede una verifica urbanistico-edilizia dell'immobile, una corretta "elaborazione economica" delle superfici lorde è pari a:

fabbricato di cui alla presente

relazione:**mq. 96,835 x € 400,00 / mq.****€ 38.734,00**

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Varese, ufficio del registro di Saronno, conservatoria dei registri immobiliari di Milano (Milano II), ufficio tecnico di Saronno

DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ AGLI STANDARD INTERNAZIONALI DI VALUTAZIONE:

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

VALORE DI MERCATO (OMV):**RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:**

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	96,84	0,00	38.736,00	38.736,00
				38.736,00 €	38.736,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Per la consistenza e la tipologia di fabbricato lo scrivente non ritiene conveniente effettuare una divisibilità della quota.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 33.136,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.656,80**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 31.479,20**

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**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello **€. 31.479,20**

stato di fatto e di diritto in cui si trova:

data 14/02/2025

il tecnico incaricato
Emilio Italo Fiorin