



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

39/2018

DEBITORE:



GIUDICE:

D.ssa FEDELE

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 22/11/2018

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

arch ROBERTO BERNASCONI

CF:BRNRRT76L27D198C

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA DON MINZONI 40

telefono: 00390331024068

fax: 00390331024068

email: robertobernasconiarc@libero.it

PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **38,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Appartamento monolocale privo di pavimenti e rivestimenti posto al piano secondo del condominio '[REDACTED]' provvisto di ascensore a norma disabili, oltre a balcone e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 211,75 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: 2 - S1, intestato [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

B posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
 Posto auto scoperto facente parte del condominio [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	54,48 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.720,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.720,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 66.720,00
Data della valutazione:	22/11/2018

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.



Lo stato di possesso "libero" è riferito sia all'appartamento/cantina e sia al posto auto

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: *Nessuno.*

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale €47.000 montante €94.000 part.917/32 quota capitale €47.000 montante €94.000 part.917/14 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/15 quota capitale €25.000 montante €50.000 part.917/16 quota capitale €25.000 montante €50.000 part.917/17 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/30 quota capitale €6.000 montante €12.000 part.917/31 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/33 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/34 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/35 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/36 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/37 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/38 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/33 quota capitale €5.000 montante €10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:	€ 903,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 4.302,00
Millesimi condominiali:	41,292
Ulteriori avvertenze:	

Relativamente al corpo A) la quota millesimale di competenza risulta essere 38,044 con spese ordinarie paria €882

Relativamente al corpo B) si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli posti auto ma considera l'intero blocco di posti di 9 posti auto di proprietà della società eseguita per complessivi 29,232 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato per il singolo posto auto è desunto dalla divisione $29,232 / 9 = 3,248$; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla divisione $186 / 9 = € 21$ (circa). Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo riferibile a tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società proprietaria [REDACTED] per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

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

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 23/10/2006), con atto stipulato il 23/10/2006 a firma di notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO URO ai nn. 33951 di repertorio, trascritto il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162074/84593, in forza di atto di compravendita.

Atto relativo all'acquisto del terreno su cui la società [REDACTED] ha costruito la palazzina di cui le unità immobiliari oggetto della procedura sono parti. Si precisa che gli immobili sono costruiti sul terreno p.lla 917 (ente urbano) che accorpa le p.lle 766/772/776/768

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

[REDACTED] per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 24/08/1964 fino al 19/12/2005), con atto stipulato il 24/08/1964 a firma di notaio SALVATORE CARUGATI ai nn. 76653 di repertorio, trascritto il 27/08/1964 a MILANO ai nn. 49255/39942, in forza di atto di compravendita.

Il titolo è riferito solamente a Particella di terreno 768

[REDACTED] per la quota di 1/1 nuda proprietà, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED] (dal 24/09/1972 fino al 19/12/2005), trascritto il 12/09/1975 a MILANO 2, in forza di denuncia di successione in morte di [REDACTED]

Il titolo è riferito solamente a Nuda proprietà del terreno P.lla 776.

Unitamente a [REDACTED] (in ragione di 1/3 di usufrutto) deceduta il 04/09/1975 - NON RISULTA TRASCRITTA L'ACCETTAZIONE DELL'EREDITA' IN MORTE [REDACTED]



██████████ srl per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 06/06/1979 fino al 13/03/2006), con atto stipulato il 06/06/1979 a firma di notaio FRANCESCO NOVARA ai nn. 24615 di repertorio, trascritto il 26/06/1979 a MILANO 2 ai nn. 35368/29190, in forza di scrittura privata autenticata .

Il titolo è riferito solamente a Terreno P.lla 766

██████████ la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 20/12/2005 fino al 22/10/2006), con atto stipulato il 20/12/2005 a firma di notaio PIETRO SORMANI ai nn. 329417 di repertorio, trascritto il 04/01/2006 a MILANO2 ai nn. 1555/816, in forza di scrittura privata autenticata. Il titolo è riferito solamente a Particella di terreno 768

██████████ per la quota di 1/1, in forza di scrittura privata autenticata (dal 20/12/2005 fino al 22/10/2006), con atto stipulato il 20/12/2005 a firma di notaio PIETRO SORMANI ai nn. 329418 di repertorio, trascritto il 04/11/2006 a MILANO 2 ai nn. 1556/817, in forza di scrittura privata autenticata.

Il titolo è riferito solamente a Particella di terreno 776

██████████ per la quota di 1/1, in forza di permuta autenticata (dal 14/03/2006 fino al 22/10/2006), con atto stipulato il 14/03/2006 a firma di notaio PIETRO SORMANI ai nn. 333283 di repertorio, trascritto il 14/03/2006 a MILANO 2 ai nn. 48489/24437, in forza di permuta autenticata .

Il titolo è riferito solamente a Particelle di terreno 766 e 772

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE N. 54/2006 e successive varianti, intestata a ██████████ per lavori di COSTRUZIONE PALAZZINA RESIDENZIALE, rilasciata il 19/04/2007 con il n. prot. 4915 di protocollo, agibilità del 09/05/2017 con il n. prot. 5032 di protocollo.
VARIANTE D.I.A. DEL 22.05.2009 Prot. 5445

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:



CRITICITÀ: BASSA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presso il Comune è stata visionata la pratica edilizia autorizzativa dell'immobile contenente anche le dichiarazioni di conformità degli impianti idrico/sanitario e riscaldamento redatte dalla ditta Bonfanti Impianti, mentre non è stata rintracciata nessuna dichiarazione relativa all'impianto elettrico.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica impianto elettrico da parte di tecnici autorizzati al rilascio di certificazioni; in relazione alla presenza del certificato di agibilità del fabbricato si presume l'esistenza della dichiarazione di conformità dell'impianto elettrico nonostante non presente nella pratica edilizia.

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

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **38,48** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Appartamento monolocale privo di pavimenti e rivestimenti posto al piano secondo del condominio [REDACTED] provvisto di ascensore a norma disabile, oltre a balcone e cantina al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 2, ha un'altezza interna di 270. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 2, consistenza 38 mq, rendita 211,75 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: 2 - S1, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	nella media	
esposizione:	nella media	
luminosità:	nella media	
panoramicità:	nella media	
impianti tecnici:	nella media	
stato di manutenzione generale:	nella media	
servizi:	nella media	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Dimensioni nette locali (cm - circa):

- ingresso/zona giorno 502x428



- disimpegno 80x180
- bagno 240x180
- cantina 150x230

Relativamente alle finiture si rileva l'assenza di pavimenti, di rivestimenti, di porte interne e di sanitari; le pareti risultano intonacate parte allo stato rustico (intonaco civile) e parte finite a gesso; i pavimenti risultano privi di finitura ma provvisti di massetto cementizio radiante; nel locale bagno risulta posato il solo piatto doccia mentre gli altri sanitari (wc/bidet/lavello) risultano accatastati nel locale soggiorno; i serramenti esterni sono in legno a doppio vetro con persiane in legno; risulta presente l'impianto elettrico con quadretto posto in prossimità del portoncino blindato di accesso; si rileva la presenza in prossimità dell'ingresso di una nicchia a parete con collettore per riscaldamento radiante a pavimento alimentato da caldaia condominiale. La parete cottura risulta provvista di utenze (acqua calda/fredda/scarichi); si precisa che la tipologia di immobile (monolocale) non consente normativamente l'utilizzo di piano cottura a gas ma di sola piastra elettrica. Il balcone risulta finito con pavimento in piastrelle di gres.

Stato manutentivo: in relazione alle parti visibili si esprime una valutazione discreta nonostante l'assenza di finiture, ad esclusione delle persiane esterne che presentano patologie edilizie (esfoliazione) riferibili alla mancata manutenzione.

Relativamente alla cantina: risulta conforme a quanto rappresentato nella scheda catastale allegata, si localizza nel blocco di cantine lato nord-est con accesso dalla seconda porta lato destro entrando nel corridoio comune; si presenta in discreto stato manutentivo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitabili	34,00	x	100 %	=	34,00
Cantina	3,70	x	40 %	=	1,48
Balcone	10,00	x	30 %	=	3,00
Totale:	47,70				38,48

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

- Parametri OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate): San Giorgio su Legnano / abitazioni civili. stato ottimo : €/mq 1400-1700

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estinseche del bene oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione alla tipologia di appartamento (monolocale), al livello di piano (secondo), al livello del contesto condominiale di appartenenza (buono) e all'assenza di finiture interne lo scrivente valuta congruo il parametri di €/mq 1500



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 38,48 x 1.500,00 = **57.720,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 57.720,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 57.720,00**

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO B

posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Posto auto scoperto facente parte del condominio [REDACTED]
[REDACTED] direttamente accessibile dalla Via Redipuglia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 32 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

impianti tecnici:

nella media 

stato di manutenzione generale:

nella media 

servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dimensioni nette circa 570 x 280 cm; si rileva pavimentazione in masselli autobloccanti e presenza di dissuasore metallico fissato a terra.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estinseche del bene oggetto di valutazione e in particolare modo in relazione alla tipologia di immobile (posta auto scoperto) lo scrivente valuta congruo il parametro a corpo di €9.000 (riferito al singolo posto auto)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato) relativamente al corpo A

Stima a corpo per unità di posto auto (valore di mercato) relativamente al corpo B

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	38,48	0,00	57.720,00	57.720,00



B	posto auto	16,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				66.720,00 €	66.720,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

gli immobili del lotto non risultano ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso (appartamento monocale e posto auto singolo)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.720,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.720,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 66.720,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 2

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Sottotetto non abitabile autorizzato come "magazzino" incompleto e allo stato rustico in relazione alle finiture interne e privo di impianti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di 175/290. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: P3, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Data della valutazione:	22/11/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale €47.000 montante €94.000 part.917/32 quota capitale €47.000 montante €94.000 part.917/14 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/15 quota capitale €25.000 montante €50.000 part.917/16 quota capitale €25.000 montante €50.000 part.917/17 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/30 quota capitale €6.000 montante €12.000 part.917/31 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/33 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/34 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/35 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/36 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/37 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/38 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/33 quota capitale €5.000 montante €10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:	€ 120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.966,00
Millesimi condominiali:	18,884



Ulteriori avvertenze:

Si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli magazzini al piano sottotetto ma considera l'intero blocco di 4 magazzini di proprietà della società eseguita per complessivi 62,488 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato è desunto dalla proporzione con le superfici indicate nelle schede catastali dei magazzini; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla stessa proporzione. Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo di tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società [REDACTED]) per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

stessi passaggi di proprietà descritti nel lotto 1 al quale si rimanda

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

stesse pratiche edilizie descritte nel lotto 1 al quale si rimanda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano sottotetto risulta un unico locale per assenza di partizioni interne di divisione tra le 4 unità autorizzate ad uso "magazzino"; si rileva inoltre variazioni nella dimensione e quantità di lucernari in copertura indicati nella pratica edilizia; si rileva la presenza di porta irregolare in prossimità dell'arrivo al piano della scala condominiale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione partizioni interne come indicate nei disegni autorizzati della pratica edilizia (a realizzo delle 4 unità a uso magazzino) e modifiche/integrazione lucernari per ripristinare il rapporto minimo aeroilluminante previsto in progetto. Rimozione porta irregolare di accesso al pianerottolo comune del piano terzo (sottotetto)

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

Si precisa che le spese per la realizzazione delle pareti divisorie interne dovranno essere ripartite tra i proprietari delle unità confinanti, mentre le spese per il completamento del pianerottolo e per la rimozione della porta di piano irregolare dovranno essere condivise tra le 4 unità del piano sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano sottotetto risulta un unico locale per assenza di partizioni interne di divisione tra le 4 unità immobiliari (magazzini) presenti nell'elaborato planimetrico



relativo al piano sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione partizioni interne divisorie

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà

Sottotetto non abitabile autorizzato come "magazzino" incompleto e allo stato rustico in relazione alle finiture interne e privo di impianti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di 175/290. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 2, consistenza 81 mq, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: P3, intestato

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale allo stato rustico (assenza di finiture interne, soffondi e pavimenti) e privo di impianti propri ma con presenza di impianti/servitù provenienti da altre unità ai piani inferiori rilevabili in tracce aperte interne alle murature e sopra i pavimenti rustici; a seguito del sopralluogo il piano sottotetto è risultato essere un unico locale indiviso in quanto non sono state realizzate le partizioni murarie interne indicate nella pratica edilizia autorizzativa che suddivide il piano sottotetto in 4 unità immobiliari autonome e indipendenti identificate catastalmente con 4 subalterni a uso magazzino; si avvisa l'acquirente che sarà suo onere realizzare le partizioni mancanti in conformità al progetto autorizzato e alla suddivisione catastale a spese condivise con le unità limitrofe confinanti.

Relativamente alle finiture si rilevano:

- pavimentazione rustica (piano soletta strutturale) in cemento grezzo
- murature di tamponamento allo stato grezzo (laterizio a vista)



- copertura in legno a falde articoalta con assito a vista e travi lamellari (completa e in buono stato manutentivo)
- assenza di porte interne di accesso ai locali

Il pianerottolo del piano sottotetto risulta allo stato rustico (privo di finiture) ; si rileva l'arrivo dell'ascensore condominiale ad una quota superiore di circa 15 cm rispetto allo quota rustica (dislivello da completare con sottofondo e pavimento); l'accesso al piano dalla scala condominiale risulta intercluso da una porta metallica con serratura posizionata in prossimità dell'arrivo al piano dell'ultima rampa scala, tale porta assente dalla pratica edilizia autorizzativa si valuta irregolare e da rimuovere. Si rileva sul pianerottolo la presenza di impianti condominiali (riscaldamento, acqua calda/fredda, impianto elettrico, centralina antenna/satellite) privi di cassette di protezione.

Dalle verifiche preliminari eseguite presso l'ufficio comunale l'immobile risulta potenzialmente trasformabile in abitazione mediante pratica di recupero sottotetto nel rispetto delle normative vigenti; a titolo indicativo e non esaustivo si elencano le seguenti criticità conseguenti al cambio d'uso:

- pagamento oneri comunali (urbanizzazione e costruzione)
- recupero aree a parcheggio
- verifica rapporti aeroilluminanti (attualmente non soddisfatti)
- verifica altezza media ponderale
- realizzazione divisorii interni e muri di separazione con altre unità immobiliari
- realizzazione impianti interni e collegamento con gli impianti condominiali
- verifiche strutturali e di portata dei solai

Si evidenzia pertanto all'acquirente che l'immobile viene venduto nello STATO DI MAGAZZINO NON ABITABILE e che sarà suo onere verificare con i tecnici comunali e con propri tecnici la possibilità concreta di trasformazione dell'unità immobiliare in abitazione prima dell'acquisto dell'immobile mediante una verifica di dettaglio delle problematiche sopra indicate; si rileva nel regolamento condominiale allegato 06 (pag. 9 art.32) la possibilità di recupero del sottotetto.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Magazzino	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e in



particolar modo in relazione alla tipologia di immobile (magazzino allo stato rustico con potenzialità di essere recuperato ad uso residenziale mediante pratica edilizia onerosa di recupero sottotetto), al livello di piano (terzo/sottotetto), al livello del contesto condominiale di appartenenza (buono) lo scrivente valuta congruo il parametri di €/mq 800; si precisa che il valore di stima è relativo allo stato rilevato (privo di finiture, privo di impianti, di partizioni interne e di muri divisorii con le altre unità del sottotetto) pertanto sarà suo onere realizzare tutte le parti di completamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 800,00 = **64.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 64.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 64.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	sottotetto non abitabile	80,00	0,00	64.000,00	64.000,00
				64.000,00 €	64.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso anche in relazione alle possibili trasformazioni (recupero sottotetto residenziale)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**



Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 3**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A sottotetto non abitabile a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Sottotetto non abitabile autorizzato come "magazzino" incompleto e allo stato rustico in relazione alle finiture interne e privo di impianti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di 145/290. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 53 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: P3, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.600,00
Data della valutazione:	22/11/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] SCARL, contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale €47.000 montante €94.000 part.917/32 quota capitale €47.000 montante €94.000 part.917/14 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/15 quota capitale €25.000 montante €50.000 part.917/16 quota capitale €25.000 montante €50.000 part.917/17 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/30 quota capitale €6.000 montante €12.000 part.917/31 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/33 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/34 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/35 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/36 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/37 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/38 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/33 quota capitale €5.000 montante €10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore [REDACTED] contro [REDACTED]

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:	€ 78,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 1.286,00
Millesimi condominiali:	12,354
Ulteriori avvertenze:	



Si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli magazzini al piano sottotetto ma considera l'intero blocco di 4 magazzini di proprietà della società eseguita per complessivi 62,488 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato è desunto dalla proporzione con le superfici indicate nelle schede catastali dei magazzini; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla stessa proporzione. Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo di tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società proprietaria [REDACTED] per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

stessi passaggi di proprietà descritti nel lotto 1 al quale si rimanda

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

stesse pratiche edilizie descritte nel lotto 1 al quale si rimanda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano sottotetto risulta un unico locale per assenza di partizioni interne di divisione tra le 4 unità autorizzate ad uso "magazzino"; si rileva inoltre l'assenza di lucernari in copertura indicati nella pratica edilizia; si rileva la presenza di porta irregolare in prossimità dell'arrivo al piano della scala condominiale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione partizioni interne come indicate nei disegni autorizzati della pratica edilizia (a realizzo delle 4 unità a uso magazzino) e realizzazione lucernari per ripristinare il rapporto minimo aeroilluminante previsto in progetto. Rimozione porta irregolare di accesso al pianerottolo comune del piano terzo (sottotetto)

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

Si precisa che le spese per la realizzazione delle pareti divisorie interne dovranno essere ripartite tra i proprietari delle unità confinanti, mentre le spese per il completamento del pianerottolo e per la rimozione della porta di piano irregolare dovranno essere condivise tra le 4 unità del piano sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano sottotetto risulta un unico locale per assenza di partizioni interne di divisione tra le 4 unità immobiliari (magazzini) presenti nell'elaborato planimetrico relativo al piano sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione partizioni interne divisorie



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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Sottotetto non abitabile autorizzato come "magazzino" incompleto e allo stato rustico in relazione alle finiture interne e privo di impianti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di 145/290. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 15 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 53 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: P3, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale allo stato rustico (assenza di finiture interne, sottofondi e pavimenti) e privo di impianti propri ma con presenza di impianti/servitù provenienti da altre unità ai piani inferiori rilevabili in tracce aperte interne alle murature e sopra i pavimenti rustici; a seguito del sopralluogo il piano sottotetto è risultato essere un unico locale indiviso in quanto non sono state realizzate le partizioni murarie interne indicate nella pratica edilizia autorizzativa che suddivide il piano sottotetto in 4 unità immobiliari autonome e indipendenti identificate catastalmente con 4 subalterni a uso magazzino; si avvisa l'acquirente che sarà suo onere realizzare le partizioni mancanti in conformità al progetto autorizzato e alla suddivisione catastale a spese condivise con le unità limitrofe confinanti.

Relativamente alle finiture si rilevano:

- pavimentazione rustica (piano soletta strutturale) in cemento grezzo
- murature di tamponamento allo stato grezzo (laterizio a vista)
- copertura in legno a falde articoalta con assito a vista e travi lamellari (completa e in buono stato manutentivo)



- assenza di porte interne di accesso ai locali

Il pianerottolo del piano sottotetto risulta allo stato rustico (privo di finiture) ; si rileva l'arrivo dell'ascensore condominiale ad una quota superiore di circa 15 cm rispetto allo quota rustica (dislivello da completare con sottofondo e pavimento); l'accesso al piano dalla scala condominiale risulta intercluso da una porta metallica con serratura posizionata in prossimità dell'arrivo al piano dell'ultima rampa scala, tale porta assente dalla pratica edilizia autorizzativa si valuta irregolare e da rimuovere. Si rileva sul pianerottolo la presenza di impianti condominiali (riscaldamento, acqua calda/fredda, impianto elettrico, centralina antenna/satellite) privi di cassette di protezione.

Dalle verifiche preliminari eseguite presso l'ufficio comunale l'immobile risulta potenzialmente trasformabile in abitazione mediante pratica di recupero sottotetto nel rispetto delle normative vigenti; a titolo indicativo e non esaustivo si elencano le seguenti criticità conseguenti al cambio d'uso:

- pagamento oneri comunali (urbanizzazione e costruzione)
- recupero aree a parcheggio
- verifica rapporti aeroilluminanti (attualmente non soddisfatti)
- verifica altezza media ponderale
- realizzazione divisorii interni e muri di separazione con altre unità immobiliari
- realizzazione impianti interni e collegamento con gli impianti condominiali
- verifiche strutturali e di portata dei solai

Si evidenzia pertanto all'acquirente che l'immobile viene venduto nello STATO DI MAGAZZINO NON ABITABILE e che sarà suo onere verificare con i tecnici comunali e con propri tecnici la possibilità concreta di trasformazione dell'unità immobiliare in abitazione prima dell'acquisto dell'immobile mediante una verifica di dettaglio delle problematiche sopra indicate; si rileva nel regolamento condominiale allegato 06 (pag. 9 art.32) la possibilità di recupero del sottotetto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione alla tipologia di immobile (magazzino allo stato rustico con potenzialità di essere recuperato ad uso residenziale mediante pratica edilizia onerosa di recupero sottotetto), al



livello di piano (terzo/sottotetto), al livello del contesto condominiale di appartenenza (buono) lo scrivente valuta congruo il parametri di €/mq 800; si precisa che il valore di stima è relativo allo stato rilevato (privo di finiture, privo di impianti, di partizioni interne e di muri divisorii con le altre unità del sottotetto) pertanto sarà suo onere realizzare tutte le parti di completamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 800,00 = **41.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 41.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	sottotetto non abitabile	52,00	0,00	41.600,00	41.600,00
				41.600,00 €	41.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso anche in relazione alle possibili trasformazioni (recupero sottotetto residenziale)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.600,00**



VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.600,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 4**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A sottotetto non abitabile a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Sottotetto non abitabile autorizzato come "magazzino" incompleto e allo stato rustico in relazione alle finiture interne e privo di impianti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di 145/290. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 53 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: P3, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	52,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.600,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.600,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.600,00
Data della valutazione:	22/11/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale €47.000 montante €94.000 part.917/32 quota capitale €47.000 montante €94.000 part.917/14 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/15 quota capitale €25.000 montante €50.000 part.917/16 quota capitale €25.000 montante €50.000 part.917/17 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/30 quota capitale €6.000 montante €12.000 part.917/31 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/33 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/34 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/35 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/36 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/37 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/38 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/33 quota capitale €5.000 montante €10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro E [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:	€ 78,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 1.286,00
Millesimi condominiali:	12,354
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli magazzini al piano sottotetto ma considera l'intero blocco di 4 magazzini di proprietà della società esecutata per complessivi 62,488 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato è desunto dalla



proporzione con le superfici indicate nelle schede catastali dei magazzini; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla stessa proporzione. Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo di tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società proprietaria [REDACTED] per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

stessi passaggi di proprietà descritti nel lotto 1 al quale si rimanda

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

stesse pratiche edilizie descritte nel lotto 1 al quale si rimanda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano sottotetto risulta un unico locale per assenza di partizioni interne di divisione tra le 4 unità autorizzate ad uso "magazzino"; si rileva inoltre l'assenza di lucernari in copertura indicati nella pratica edilizia; si rileva la presenza di porta irregolare in prossimità dell'arrivo al piano della scala condominiale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione partizioni interne come indicate nei disegni autorizzati della pratica edilizia (a realizzo delle 4 unità a uso magazzino) e realizzazione lucernari per ripristinare il rapporto minimo aeroilluminante previsto in progetto. Rimozione porta irregolare di accesso al pianerottolo comune del piano terzo (sottotetto)

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

Si precisa che le spese per la realizzazione delle pareti divisorie interne dovranno essere ripartite tra i proprietari delle unità confinanti, mentre le spese per il completamento del pianerottolo e per la rimozione della porta di piano irregolare dovranno essere condivise tra le 4 unità del piano sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano sottotetto risulta un unico locale per assenza di partizioni interne di divisione tra le 4 unità immobiliari (magazzini) presenti nell'elaborato planimetrico relativo al piano sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione partizioni interne divisorie

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

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ



8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **52,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]
Sottotetto non abitabile autorizzato come "magazzino" incompleto e allo stato rustico in relazione alle finiture interne e privo di impianti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di 145/290. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 16 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 53 mq, rendita 65,07 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: P3, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale allo stato rustico (assenza di finiture interne, soffondi e pavimenti) e privo di impianti propri ma con presenza di impianti/servitù provenienti da altre unità ai piani inferiori rilevabili in tracce aperte interne alle murature e sopra i pavimenti rustici; a seguito del sopralluogo il piano sottotetto è risultato essere un unico locale indiviso in quanto non sono state realizzate le partizioni murarie interne indicate nella pratica edilizia autorizzativa che suddivide il piano sottotetto in 4 unità immobiliari autonome e indipendenti identificate catastalmente con 4 subalterni a uso magazzino; si avvisa l'acquirente che sarà suo onere realizzare le partizioni mancanti in conformità al progetto autorizzato e alla suddivisione catastale a spese condivise con le unità limitrofe confinanti.

Relativamente alle finiture si rilevano:

- pavimentazione rustica (piano soletta strutturale) in cemento grezzo
- murature di tamponamento allo stato grezzo (laterizio a vista)
- copertura in legno a falde articoalta con assito a vista e travi lamellari (completa e in buono stato manutentivo)
- assenza di porte interne di accesso ai locali

Il pianerottolo del piano sottotetto risulta allo stato rustico (privo di finiture); si rileva l'arrivo dell'ascensore condominiale ad una quota superiore di circa 15 cm rispetto alla quota rustica (dislivello da completare con sottofondo e pavimento); l'accesso al piano dalla scala condominiale



risulta intercluso da una porta metallica con serratura posizionata in prossimità dell'arrivo al piano dell'ultima rampa scala, tale porta assente dalla pratica edilizia autorizzativa si valuta irregolare e da rimuovere. Si rileva sul pianerottolo la presenza di impianti condominiali (riscaldamento, acqua calda/fredda, impianto elettrico, centralina antenna/satellite) privi di cassette di protezione.

Dalle verifiche preliminari eseguite presso l'ufficio comunale l'immobile risulta potenzialmente trasformabile in abitazione mediante pratica di recupero sottotetto nel rispetto delle normative vigenti; a titolo indicativo e non esaustivo si elencano le seguenti criticità conseguenti al cambio d'uso:

- pagamento oneri comunali (urbanizzazione e costruzione)
- recupero aree a parcheggio
- verifica rapporti aeroilluminanti (attualmente non soddisfatti)
- verifica altezza media ponderale
- realizzazione divisorii interni e muri di separazione con altre unità immobiliari
- realizzazione impianti interni e collegamento con gli impianti condominiali
- verifiche strutturali e di portata dei solai

Si evidenzia pertanto all'acquirente che l'immobile viene venduto nello STATO DI MAGAZZINO NON ABITABILE e che sarà suo onere verificare con i tecnici comunali e con propri tecnici la possibilità concreta di trasformazione dell'unità immobiliare in abitazione prima dell'acquisto dell'immobile mediante una verifica di dettaglio delle problematiche sopra indicate; si rileva nel regolamento condominiale allegato 06 (pag. 9 art.32) la possibilità di recupero del sottotetto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
magazzino	52,00	x	100 %	=	52,00
Totale:	52,00				52,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione alla tipologia di immobile (magazzino allo stato rustico con potenzialità di essere recuperato ad uso residenziale mediante pratica edilizia onerosa di recupero sottotetto), al livello di piano (terzo/sottotetto), al livello del contesto condominiale di appartenenza (buono) lo scrivente valuta congruo il parametri di €mq 800; si precisa che il valore di stima è relativo allo stato rilevato (privo di finiture, privo di impianti, di partizioni interne e di muri divisorii con le altre unità del sottotetto) pertanto sarà suo onere realizzare tutte le parti di completamento.



CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 52,00 x 800,00 = **41.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 41.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 41.600,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	sottotetto non abitabile	52,00	0,00	41.600,00	41.600,00
				41.600,00 €	41.600,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso anche in relazione alle possibili trasformazioni (recupero sottotetto residenziale)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 41.600,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**



Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.600,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 41.600,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 5

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A sottotetto non abitabile a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Sottotetto non abitabile autorizzato come "magazzino" incompleto e allo stato rustico in relazione alle finiture interne e privo di impianti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di 175/290. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: P3, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	80,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Data della valutazione:	22/11/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale €47.000 montante €94.000 part.917/32 quota capitale €47.000 montante €94.000 part.917/14 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/15 quota capitale €25.000 montante €50.000 part.917/16 quota capitale €25.000 montante €50.000 part.917/17 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/30 quota capitale €6.000 montante €12.000 part.917/31 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/33 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/34 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/35 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/36 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/37 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/38 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/33 quota capitale €5.000 montante €10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:	€ 120,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 1.966,00
Millesimi condominiali:	18,884
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli magazzini al piano sottotetto ma considera l'intero blocco di 4 magazzini di proprietà della società esecutata per complessivi 62,488 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato è desunto dalla



proporzione con le superfici indicate nelle schede catastali dei magazzini; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla stessa proporzione. Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo di tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società proprietaria [REDACTED] per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

stessi passaggi di proprietà descritti nel lotto 1 al quale si rimanda

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

stesse pratiche edilizie descritte nel lotto 1 al quale si rimanda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano sottotetto risulta un unico locale per assenza di partizioni interne di divisione tra le 4 unità autorizzate ad uso "magazzino"; si rileva inoltre variazioni nella dimensione e quantità di lucernari in copertura indicati nella pratica edilizia; si rileva la presenza di porta irregolare in prossimità dell'arrivo al piano della scala condominiale

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione partizioni interne come indicate nei disegni autorizzati della pratica edilizia (a realizzo delle 4 unità a uso magazzino) e modifiche/integrazione lucernari per ripristinare il rapporto minimo aerilluminante previsto in progetto. Rimozione porta irregolare di accesso al pianerottolo comune del piano terzo (sottotetto)

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

Si precisa che le spese per la realizzazione delle pareti divisorie interne dovranno essere ripartite tra i proprietari delle unità confinanti, mentre le spese per il completamento del pianerottolo e per la rimozione della porta di piano irregolare dovranno essere condivise tra le 4 unità del piano sottotetto

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: il piano sottotetto risulta un unico locale per assenza di partizioni interne di divisione tra le 4 unità immobiliari (magazzini) presenti nell'elaborato planimetrico relativo al piano sottotetto

Le difformità sono regolarizzabili mediante: realizzazione partizioni interne divisorie

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



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

SOTTOTETTO NON ABITABILE

DI CUI AL PUNTO A

sottotetto non abitabile a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **80,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]

Sottotetto non abitabile autorizzato come "magazzino" incompleto e allo stato rustico in relazione alle finiture interne e privo di impianti

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano sottotetto, ha un'altezza interna di 175/290. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 17 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 1, consistenza 81 mq, rendita 101,23 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: P3, intestato a [REDACTED]

L'intero edificio sviluppa 4 piani, 3 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2006.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media 

stato di manutenzione generale:

al di sotto della media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Locale allo stato rustico (assenza di finiture interne, sottofondi e pavimenti) e privo di impianti propri ma con presenza di impianti/servitù provenienti da altre unità ai piani inferiori rilevabili in tracce aperte interne alle murature e sopra i pavimenti rustici; a seguito del sopralluogo il piano sottotetto è risultato essere un unico locale indiviso in quanto non sono state realizzate le partizioni murarie interne indicate nella pratica edilizia autorizzativa che suddivide il piano sottotetto in 4 unità immobiliari autonome e indipendenti identificate catastalmente con 4 subalterni a uso magazzino; si avvisa l'acquirente che sarà suo onere realizzare le partizioni mancanti in conformità al progetto autorizzato e alla suddivisione catastale a spese condivise con le unità limitrofe confinanti.

Relativamente alle finiture si rilevano:

- pavimentazione rustica (piano soletta strutturale) in cemento grezzo
- murature di tamponamento allo stato grezzo (laterizio a vista)
- copertura in legno a falde articoalta con assito a vista e travi lamellari (completa e in buono stato manutentivo)
- assenza di porte interne di accesso ai locali

Il pianerottolo del piano sottotetto risulta allo stato rustico (privo di finiture) ; si rileva l'arrivo



dell'ascensore condominiale ad una quota superiore di circa 15 cm rispetto alla quota rustica (dislivello da completare con sottofondo e pavimento); l'accesso al piano dalla scala condominiale risulta intercluso da una porta metallica con serratura posizionata in prossimità dell'arrivo al piano dell'ultima rampa scala, tale porta assente dalla pratica edilizia autorizzativa si valuta irregolare e da rimuovere. Si rileva sul pianerottolo la presenza di impianti condominiali (riscaldamento, acqua calda/fredda, impianto elettrico, centralina antenna/satellite) privi di cassette di protezione.

Dalle verifiche preliminari eseguite presso l'ufficio comunale l'immobile risulta potenzialmente trasformabile in abitazione mediante pratica di recupero sottotetto nel rispetto delle normative vigenti; a titolo indicativo e non esaustivo si elencano le seguenti criticità conseguenti al cambio d'uso:

- pagamento oneri comunali (urbanizzazione e costruzione)
- recupero aree a parcheggio
- verifica rapporti aeroilluminanti (attualmente non soddisfatti)
- verifica altezza media ponderale
- realizzazione divisorii interni e muri di separazione con altre unità immobiliari
- realizzazione impianti interni e collegamento con gli impianti condominiali
- verifiche strutturali e di portata dei solai

Si evidenzia pertanto all'acquirente che l'immobile viene venduto nello STATO DI MAGAZZINO NON ABITABILE e che sarà suo onere verificare con i tecnici comunali e con propri tecnici la possibilità concreta di trasformazione dell'unità immobiliare in abitazione prima dell'acquisto dell'immobile mediante una verifica di dettaglio delle problematiche sopra indicate; si rileva nel regolamento condominiale allegato 06 (pag. 9 art.32) la possibilità di recupero del sottotetto.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Esterna Lorda (SEL) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
magazzino	80,00	x	100 %	=	80,00
Totale:	80,00				80,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene oggetto di valutazione e in particolare modo in relazione alla tipologia di immobile (magazzino allo stato rustico con potenzialità di essere recuperato ad uso residenziale mediante pratica edilizia onerosa di recupero sottotetto), al livello di piano (terzo/sottotetto), al livello del contesto condominiale di appartenenza (buono) lo scrivente valuta congruo il parametri di €/mq 800; si precisa che il valore di stima è relativo allo stato



rilevato (privo di finiture, privo di impianti, di partizioni interne e di muri divisorii con le altre unità del sottotetto) pertanto sarà suo onere realizzare tutte le parti di completamento.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 80,00 x 800,00 = **64.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 64.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 64.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	sottotetto non abitabile	80,00	0,00	64.000,00	64.000,00
				64.000,00 €	64.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso anche in relazione alle possibili trasformazioni (recupero sottotetto residenziale)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 64.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):



Riduzione del valore del 0% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 0,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00
Ulteriore riduzione del valore del 0% per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€ 0,00
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	€ 0,00
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	€ 0,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 64.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 6**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] posto auto scoperto facente parte del condominio [REDACTED], posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Data della valutazione:	22/11/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/32 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/14 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/15 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/16 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/17 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/30 quota capitale € 6.000 montante € 12.000 part.917/31 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/34 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/35 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/36 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/37 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/38 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:	€ 21,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€ 340,00
Millesimi condominiali:	3,248
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli posti auto ma considera l'intero blocco di posti di 9 posti auto di proprietà della società eseguita per



complessivi 29,232 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato per il singolo posto auto è desunto dalla divisione $29,232 / 9 = 3,248$; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla divisione $186 / 9 = €21$ (circa).

Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo riferibile a tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società proprietaria [REDACTED] per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

stessi passaggi di proprietà descritti nel lotto 1 al quale si rimanda

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

stesse pratiche edilizie descritte nel lotto 1 al quale si rimanda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di



16,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] posto auto scoperto facente parte del [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dimensioni nette circa 570 x 280 cm; si rileva pavimentazione in masselli autobloccanti con presenza di dissuasore metallico fissato a terra con lucchetto di chiusura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estinseche del bene oggetto di valutazione e in particolare modo in relazione alla tipologia di immobile (posto auto scoperto) lo scrivente valuta congruo il parametro a corpo di €9.000 (riferito al singolo posto auto)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima a corpo per unità di posto auto (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	posto auto	16,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso (posto auto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

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

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

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



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

€ 9.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 7**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] posto auto scoperto facente parte del condominio Q [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Data della valutazione:	22/11/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/32 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/14 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/15 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/16 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/17 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/30 quota capitale € 6.000 montante € 12.000 part.917/31 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/34 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/35 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/36 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/37 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/38 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:	€ 21,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 340,00
Millesimi condominiali:	3,248
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli posti auto ma considera l'intero blocco di posti di 9 posti auto di proprietà della società eseguita per



complessivi 29,232 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato per il singolo posto auto è desunto dalla divisione $29,232 / 9 = 3,248$; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla divisione $186 / 9 = €21$ (circa).

Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo riferibile a tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società proprietaria [REDACTED] per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

stessi passaggi di proprietà descritti nel lotto 1 al quale si rimanda

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

stesse pratiche edilizie descritte nel lotto 1 al quale si rimanda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di



16,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] posto auto scoperto facente parte del [redacted] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 31 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [redacted]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dimensioni nette circa 570 x 280 cm; si rileva pavimentazione in masselli autobloccanti e assenza di dissuasore metallico (presente negli altri stalli limitrofi).

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estinseche del bene oggetto di valutazione e in particolare modo in relazione alla tipologia di immobile (posto auto scoperto) lo scrivente valuta congruo il parametro a corpo di €9.000 (riferito al singolo posto auto)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima a corpo per unità di posto auto (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	posto auto	16,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso (posto auto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

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

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

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



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

€ 9.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 8

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] posto auto scoperto facente parte del [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Data della valutazione:	22/11/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale €47.000 montante €94.000 part.917/32 quota capitale €47.000 montante €94.000 part.917/14 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/15 quota capitale €25.000 montante €50.000 part.917/16 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/17 quota capitale €40.000 montante €80.000 part.917/30 quota capitale €6.000 montante €12.000 part.917/31 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/33 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/34 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/35 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/36 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/37 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/38 quota capitale €5.000 montante €10.000 part.917/33 quota capitale €5.000 montante €10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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: **€ 21,00**

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

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 340,00**

Millesimi condominiali: **3,248**

Ulteriori avvertenze:

Si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli posti auto ma considera l'intero blocco di posti di 9 posti auto di proprietà della società eseguita per complessivi 29,232 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato per il singolo posto auto è desunto dalla divisione $29,232 / 9 = 3,248$; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla divisione $186 / 9 = €21$ (circa).



Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo riferibile a tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società proprietaria [REDACTED] per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

stessi passaggi di proprietà descritti nel lotto 1 al quale si rimanda

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

stesse pratiche edilizie descritte nel lotto 1 al quale si rimanda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])
posto auto scoperto facente parte del ([REDACTED]) posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia



L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 33 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dimensioni nette circa 570 x 280 cm; si rileva pavimentazione in masselli autobloccanti con presenza di dissuasore metallico fissato a terra con lucchetto di chiusura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *D.P.R. 23 marzo 1998 n.138*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estinseche del bene oggetto di valutazione e in particolar modo in relazione alla tipologia di immobile (posta auto scoperto) lo scrivente valuta congruo il parametro a corpo di €9.000 (riferito al singolo posto auto)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima a corpo per unità di posto auto (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	posto auto	16,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso (posto auto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 9**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] posto auto scoperto facente parte del [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Data della valutazione:	22/11/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/32 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/14 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/15 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/16 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/17 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/30 quota capitale € 6.000 montante € 12.000 part.917/31 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/34 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/35 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/36 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/37 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/38 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:	€ 21,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 240,00
Millesimi condominiali:	3,248
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli posti auto ma considera l'intero blocco di posti di 9 posti auto di proprietà della società eseguita per



complessivi 29,232 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato per il singolo posto auto è desunto dalla divisione $29,232 / 9 = 3,248$; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla divisione $186 / 9 = €21$ (circa).

Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo riferibile a tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società proprietaria [REDACTED]) per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

stessi passaggi di proprietà descritti nel lotto 1 al quale si rimanda

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

stesse pratiche edilizie descritte nel lotto 1 al quale si rimanda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di



16,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] posto auto scoperto facente parte del [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 34 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dimensioni nette circa 570 x 280 cm; si rileva pavimentazione in masselli autobloccanti con presenza di dissuasore metallico fissato a terra con lucchetto di chiusura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estinseche del bene oggetto di valutazione e in particolare modo in relazione alla tipologia di immobile (posto auto scoperto) lo scrivente valuta congruo il parametro a corpo di €9.000 (riferito al singolo posto auto)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima a corpo per unità di posto auto (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	posto auto	16,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso (posto auto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

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

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

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



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

€ 9.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 10**1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:**

A posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] posto auto scoperto facente parte del [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Data della valutazione:	22/11/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/32 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/14 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/15 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/16 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/17 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/30 quota capitale € 6.000 montante € 12.000 part.917/31 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/34 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/35 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/36 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/37 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/38 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:	€ 21,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 340,00
Millesimi condominiali:	3,248
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli posti auto ma considera l'intero blocco di posti di 9 posti auto di proprietà della società eseguita per



complessivi 29,232 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato per il singolo posto auto è desunto dalla divisione $29,232 / 9 = 3,248$; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla divisione $186 / 9 = €21$ (circa).

Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo riferibile a tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società proprietaria [REDACTED] per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

stessi passaggi di proprietà descritti nel lotto 1 al quale si rimanda

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

stesse pratiche edilizie descritte nel lotto 1 al quale si rimanda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di



16,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] posto auto scoperto facente parte del [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 35 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dimensioni nette circa 570 x 280 cm; si rileva pavimentazione in masselli autobloccanti con presenza di dissuasore metallico fissato a terra con lucchetto di chiusura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estinseche del bene oggetto di valutazione e in particolare modo in relazione alla tipologia di immobile (posto auto scoperto) lo scrivente valuta congruo il parametro a corpo di €9.000 (riferito al singolo posto auto)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € **9.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima a corpo per unità di posto auto (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	posto auto	16,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso (posto auto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): € **0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **9.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): € **0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: € **9.000,00**

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

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

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



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

€ 9.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 11

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] posto auto scoperto facente parte del [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Data della valutazione:	22/11/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/32 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/14 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/15 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/16 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/17 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/30 quota capitale € 6.000 montante € 12.000 part.917/31 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/34 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/35 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/36 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/37 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/38 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore di BANCO BPM SpA, contro [REDACTED]

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:	€ 21,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 340,00
Millesimi condominiali:	3,248
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli posti auto ma considera l'intero blocco di posti di 9 posti auto di proprietà della società eseguita per



complessivi 29,232 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato per il singolo posto auto è desunto dalla divisione $29,232 / 9 = 3,248$; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla divisione $186 / 9 = €21$ (circa).

Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo riferibile a tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società proprietaria [REDACTED]) per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

stessi passaggi di proprietà descritti nel lotto 1 al quale si rimanda

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

stesse pratiche edilizie descritte nel lotto 1 al quale si rimanda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di



16,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] posto auto scoperto facente parte del [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 36 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dimensioni nette circa 570 x 280 cm; si rileva pavimentazione in masselli autobloccanti con presenza di dissuasore metallico fissato a terra con lucchetto di chiusura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estinseche del bene oggetto di valutazione e in particolare modo in relazione alla tipologia di immobile (posto auto scoperto) lo scrivente valuta congruo il parametro a corpo di €9.000 (riferito al singolo posto auto)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima a corpo per unità di posto auto (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	posto auto	16,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso (posto auto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

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

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

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



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

€ 9.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 12

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] posto auto scoperto facente parte del condominio [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Data della valutazione:	22/11/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/32 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/14 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/15 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/16 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/17 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/30 quota capitale € 6.000 montante € 12.000 part.917/31 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/34 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/35 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/36 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/37 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/38 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:	€ 21,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolite alla data della perizia:	€ 340,00
Millesimi condominiali:	3,248
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli posti auto ma considera l'intero blocco di posti di 9 posti auto di proprietà della società eseguita per



complessivi 29,232 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato per il singolo posto auto è desunto dalla divisione $29,232 / 9 = 3,248$; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla divisione $186 / 9 = €21$ (circa). Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo riferibile a tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società proprietaria [REDACTED] per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

stessi passaggi di proprietà descritti nel lotto 1 al quale si rimanda

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

stesse pratiche edilizie descritte nel lotto 1 al quale si rimanda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di



16,00 mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [redacted] posto auto scoperto facente parte del [redacted] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia
L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 37 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 15 mq, rendita 27,89 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato [redacted]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dimensioni nette circa 570 x 280 cm; si rileva pavimentazione in masselli autobloccanti con presenza di dissuasore metallico fissato a terra con lucchetto di chiusura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice	=	commerciale
posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estinseche del bene oggetto di valutazione e in particolare modo in relazione alla tipologia di immobile (posto auto scoperto) lo scrivente valuta congruo il parametro a corpo di €9.000 (riferito al singolo posto auto)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**



Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima a corpo per unità di posto auto (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	posto auto	16,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso (posto auto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

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

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

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



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

€ 9.000,00



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 39/2018

LOTTO 13

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED] posto auto scoperto facente parte del condominio [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	16,00 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 9.000,00
Data della valutazione:	22/11/2018

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 E SPESE DELLA PROCEDURA:

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** annotata, stipulata il 23/10/2006 a firma di NOTAIO ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO ai nn. 33952 di repertorio, iscritta il 24/10/2006 a MILANO2 ai nn. 162075/40031, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 2.800.000.

Importo capitale: 1.400.000.

Durata ipoteca: 30 anni .

* ANNOTAZIONE NN.127366/21447 del 25/09/2009 derivante da frazionamento in quota del 03/06/2006 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 secondo il seguente schema: part. 917/11 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/32 quota capitale € 47.000 montante € 94.000 part.917/14 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/15 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/16 quota capitale € 25.000 montante € 50.000 part.917/17 quota capitale € 40.000 montante € 80.000 part.917/30 quota capitale € 6.000 montante € 12.000 part.917/31 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/34 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/35 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/36 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/37 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/38 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 part.917/33 quota capitale € 5.000 montante € 10.000 ** ANNOTAZIONE NN. 127367/21448 del 25/09/2009 derivante da atto restrizione di beni del 03/06/2009 Notaio ALAN MARCO GIUSEPPE ALESSANDRO Rep.38511 con il quale venivano esclusi dalla formalità gli immobili p.lle 917/1-39-40-41-42-43

ipoteca **giudiziale** attiva, iscritta il 01/12/2015 a MILANO2 ai nn. 119543/21400, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED] derivante da decreto ingiuntivo del 15/04/2015 Trib. Busto Arsizio rep. 1183.

Importo ipoteca: 8.000,00.

Importo capitale: 5.876,68.

La formalità è riferita solamente a p.lle 917/11-14-15-16-17-30-31-32-33-34-35-36-37-38

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, trascritta il 02/02/2018 a MILANO2 ai nn. 13716/8868, a favore di [REDACTED] contro [REDACTED]

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:	€ 21,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€ 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€ 340,00
Millesimi condominiali:	3,248
Ulteriori avvertenze:	

Si precisa che la tabella millesimale del condominio fornita dall'amministratore non differenzia i singoli posti auto ma considera l'intero blocco di posti di 9 posti auto di proprietà della società eseguita per



complessivi 29,232 millesimi, pertanto il valore millesimale indicato per il singolo posto auto è desunto dalla divisione $29,232 / 9 = 3,248$; analogamente le spese ordinarie di gestione sono desunte dalla divisione $186 / 9 = €21$ (circa). Relativamente alle spese condominiali scadute è stato richiesto dallo scrivente all'amministratore una suddivisione delle spese per singole unità immobiliari; l'amministratore ha fornito l'importo delle spese scadute complessivo riferibile a tutti i 13 lotti della procedura (riferibili alla società proprietaria [REDACTED] per complessivi €13.513 (al 30.10.2018) in quanto la tabella millesimale vigente non prevede la suddivisione per singole unità immobiliari oggetto della procedura. Si precisa pertanto che il valore indicato per le spese arretrate è stato desunto da una proporzione ed è pertanto da intendersi del tutto indicativo.

Si rimanda all'amministratore condominiale D.ssa Monica Tregnago per ulteriori chiarimenti anche in relazione alla normativa vigente che prevede la presa in carico all'acquirente delle spese arretrate riferibili all'annualità in corso e a quella precedente e per la necessaria modifica della tabella millesimale.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

stessi passaggi di proprietà descritti nel lotto 1 al quale si rimanda

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

stesse pratiche edilizie descritte nel lotto 1 al quale si rimanda

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41

POSTO AUTO

DI CUI AL PUNTO A

posto auto a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA REDIPUGLIA 41, della superficie commerciale di **16,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà [REDACTED]



posto auto scoperto facente parte del [REDACTED] posizionato al piano terra all'esterno della recinzione del fabbricato residenziale e direttamente accessibile dalla Via Redipuglia

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 917 sub. 38 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 3, consistenza 16 mq, rendita 29,75 Euro, indirizzo catastale: Via Redipuglia SN - San Giorgio su Legnano, piano: PT, intestato a [REDACTED]

DESCRIZIONE DELLA ZONA

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

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

stato di manutenzione generale:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

dimensioni nette circa 570 x 280 cm; si rileva pavimentazione in masselli autobloccanti con presenza di dissuasore metallico fissato a terra con lucchetto di chiusura.

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *UNI EN 15733:2011*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
posto auto	16,00	x	100 %	=	16,00
Totale:	16,00				16,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.

In relazione alle caratteristiche intrinseche ed estinseche del bene oggetto di valutazione e in particolare modo in relazione alla tipologia di immobile (posto auto scoperto) lo scrivente valuta congruo il parametro a corpo di €9.000 (riferito al singolo posto auto)

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **9.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 9.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 9.000,00**



9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima a corpo per unità di posto auto (valore di mercato)

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI-Osservatorio mercato immobiliare (Agenzia delle Entrate), ed inoltre: borsinoimmobiliare.it

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	posto auto	16,00	0,00	9.000,00	9.000,00
				9.000,00 €	9.000,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

l'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto entità di superficie minima all'uso (posto auto)

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 0,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **0%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€ 0,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**

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

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

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

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 9.000,00**



data 22/11/2018

il tecnico incaricato
arch ROBERTO BERNASCONI

