TRIBUNALE ORDINARIO
BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

199/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott.ssa Maria Elena Ballarini

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 11/04/2025

creata con Tribù Office 6
ASTALEGALE.NET

TECNICO INCARICATO:

Arch. Stefano Arcari
CF:RCRSFN68L06D869X
con studio in Gallarate (VA) VIA Borgo Antico 1
Telefono: 00390331770938
email: stefano.arcari@archiworldpec.it
PEC: stefano.arcari@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO – ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 199/2024

LOTTO UNICO

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **Appartamento** a Villa Cortese (MI) Via Emilia n° 37, della superficie commerciale di 57,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala A, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 421 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Emilia n° 37, piano: Scala A piano T, intestato a (*** DATO OSCURATO ***), derivante da variazione nel classamento del 23/04/2019 Pratica n. MI0137346 in atti dal 23/04/2019 variazione nel classamento (n. 36597.1/2019)

  Coerenze: parti comuni al sub. 46, mappali 110 e 118, altra unità immobiliare al sub 4, spazi comuni al sub. 45

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2018.

B **Box auto** a Villa Cortese (MI) Via T. Vecellio n° 8, della superficie commerciale di 45,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 421 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 39,00mq (superficie catastale 45,00mq), rendita 86,61 Euro, indirizzo catastale: Via T. Vecellio n° 8, piano: S1, intestato a (*** DATO OSCURATO ***), derivante da variazione nel classamento del 23/04/2019 Pratica n. MI0137346 in atti dal 23/04/2019 variazione nel classamento (n. 36597.1/2019)

  Coerenze: Via Emilia, altra unità immobiliare sub 22, spazi comuni al sub. 45, altra unità immobiliare sub 24, mappale 99

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2018.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**102,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**00,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 145.125,00**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€ 145.125,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova	**€ 145.000,00**
Data della valutazione:	**11/04/2025**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo gli immobili sono occupati dal proprietario.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

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

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

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: ***Nessuno.***

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

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

4.2.1. Iscrizioni:

La Certificazione Notarile in atti, redatta dal notaio dott. Tiecco Niccolò di Perugia, riporta:
ipotecaria volontaria (nota 03/03/2011, n° 24278/5037) per 1.800.000,00€, mutuo fondiario di 1.400.000,00€, atto del 08/02/2011, repertorio n° 59882/25863, ma che risulta essere stata cancellata sui beni oggetto della procedura esecutiva con atto di restrizione dei beni a firma notaio dott. Roberto Balletta di Corbetta (MI), Repertorio 1572/1129 del 16/12/2021, domanda di annotazione registrata a Milano 2 in data 20/12/2021 ai nn° 180813/23787.

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

Pignoramento del 14/06/2024 a firma del Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 4386/2024 di repertorio, trascritto in data 01/07/2024 a Milano 2 ai nn. 88053/63028, a favore di (*** DATO OSCURATO ***), contro (*** DATO OSCURATO ***), derivante da verbale di pignoramento immobili.
Il pignoramento riguarda i due beni oggetto della presente perizia estimativa.

Sempre dalla Certificazione Notarile in atti, redatta dal notaio dott. Tiecco Niccolò di Perugia, risulta anche il:
Pignoramento del 21/02/2023 a firma del Tribunale di Busto Arsizio (VA) ai nn. 911/2023 di repertorio, trascritto in data 09/03/2023 a Milano 2 ai nn. 31856/21867, a favore di (*** DATO OSCURATO ***), contro (*** DATO OSCURATO ***), derivante da verbale di pignoramento immobili.
Il pignoramento riguarda degli immobili ora soppressi ed i mappali originari (100, 116, 117, 179, 180, 181, 369) che

sono stati unificati nel mappale 421 a seguito dell'edificazione dell'attuale complesso edilizio denominato "Corte Travaini".

*4.2.3. Altre trascrizioni: **Nessuna***

*4.2.4. Altre limitazioni d'uso: **Nessuna**.*

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	**€. 1.200,00**
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	**€. 0,00**
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	**€. 820,00**
Millesimi condominiali:	**43,973 appartamento; 17,058 box auto**

ANNOTAZIONE IMPORTANTE:

Alla data odierna il condominio si è insinuato al passivo fallimentare della società che ha edificato il complesso immobiliare, la (*** DATO OSCURATO ***). (tribunale di Busto Arsizio - Liquidazione Giudiziale n. 18/2023).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

(*** DATO OSCURATO ***), in forza di **atto di compravendita** a rogito Dott. Roberto Balletta di Corbetta (MI) del 16/12/2021 rep. 1573/1130, trascritto presso l'Agenzia del Territorio-Servizio di Pubblicità Immobiliare di Milano 2 il 17/12/2021 ai nn. 180692/123273; a favore del sopra citato (*** DATO OSCURATO ***) contro (*** DATO OSCURATO ***) per la piena ed esclusiva proprietà.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

fino al 08/11/2005: (*** DATO OSCURATO ***) per la quota di 1/1, in forza di titoli antecedenti il 24/07/1957.

Nota: i beni trasferiti erano i fabbricati, poi demoliti, ed i terreni su cui si è edificato il complesso immobiliare in cui sono inseriti i beni oggetto della presente procedura, nel dettaglio catasto terreni mappali 100, 116, 180, 181, 369, 179 e 117 con fabbricato condominiale. I mappali sopra elencati sono stati unificati nel mappale 421 (urbano, area 13.93 are), denominato "Corte Travaini".

dal 08/11/2005 fino al 16/06/2008: (*** DATO OSCURATO ***), in forza di successione devoluta in forza di testamento, con atto stipulato il 08/11/2005 a firma del notaio dott. Fugazzola Mario di Legnano (MI) ai nn. 169694 di repertorio, trascritto il 06/12/2005 a Milano 2 ai nn. 183150/92804, in morte (*** DATO OSCURATO ***), come risulta da denuncia di successione del 20/04/2006, presentata presso l'Ufficio del Registro di Legnano al n.787/2005, debitamente trascritto a Milano 2 in data 05/09/2006 ai nn° 137856/73694.

dal 16/06/2008 fino al 27/01/2010: (*** DATO OSCURATO ***) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 16/06/2008 a firma di notaio dott. Mario Fugazzola di Legnano (MI) ai nn. 177227 di repertorio, trascritto il 10/07/2008 a Milano 2 ai nn. 90007/50463.

dal 27/01/2010 fino al 16/12/2021: (*** DATO OSCURATO ***) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita, con atto stipulato il 27/01/2010 a firma del notaio Dott. Marco Novara di Castellanza (VA) ai nn. 58171 di repertorio, trascritto il 27/02/2010 a Milano 2 ai nn. 22250/13748.
Nota: la (*** DATO OSCURATO ***), in virtù di una convenzione stipulata con il Comune di Villa Cortese (atto notarile redatto dal notaio Marco Novara di Castellanza in data 12/07/2011, registrato con i numeri 60561/26411 e trascritto presso la Conservatoria dei Registri Immobiliari di Milano 2 il 01/08/2011 ai numeri 90256/52515), ha presentato il Piano di Recupero “Corte Travaini” ai sensi dell’articolo 46 della Legge Regionale 12/2005.
Il progetto allegato al Piano prevedeva la demolizione integrale dell’edificio preesistente e la ricostruzione di un nuovo complesso immobiliare, all’interno del quale sono ubicate le due unità immobiliari attualmente oggetto della procedura esecutiva a cui si riferisce la presente perizia.

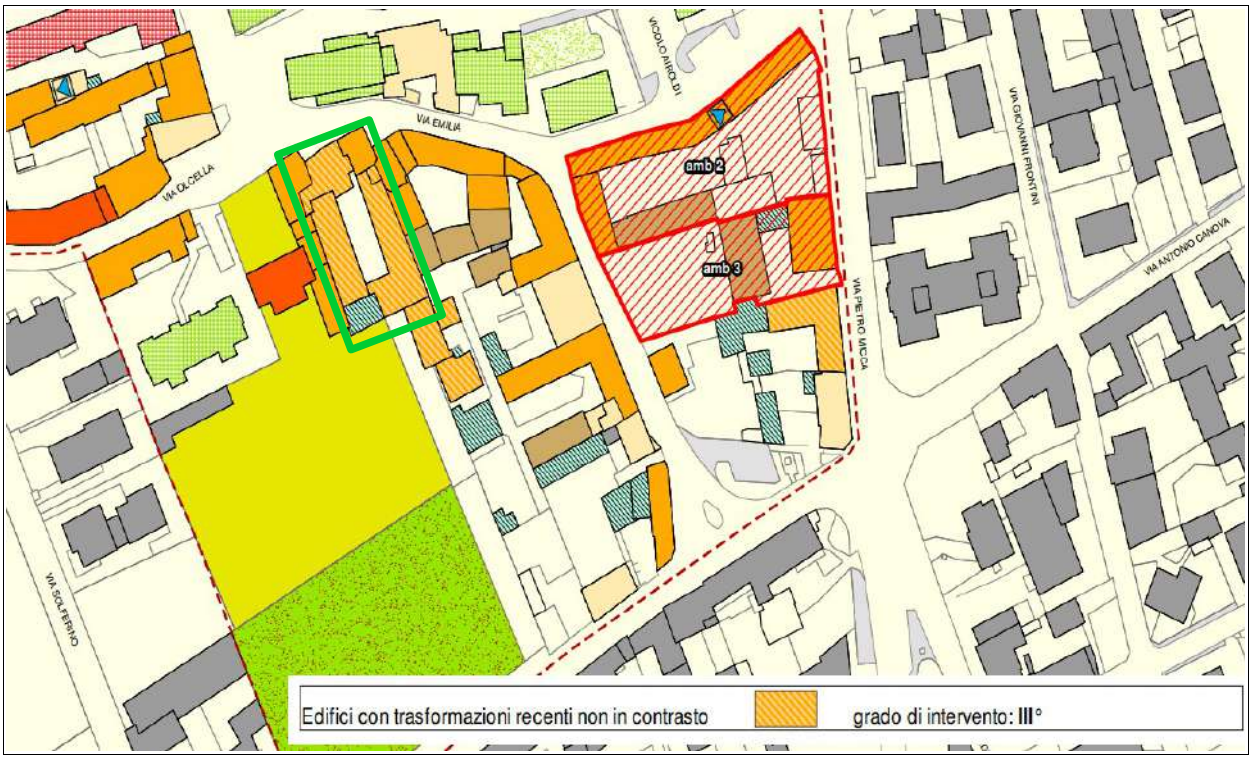
7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE

Permesso di Costruire N. **84/2010** e successive varianti, intestata a (*** DATO OSCURATO ***), per lavori di Piano di Recupero "Corte Travaini" presso immobile di via Emilia, presentata il 18/06/2012 con il n. 12561 di protocollo.
Ultimi documenti in atti: fine lavori del 03/05/2018, prot. 4326 del 04/05/2018, con integrazione pratica come da richiesta del SUE di Villa Cortese, ad opera del (*** DATO OSCURATO ***), tecnico incaricato da parte della società (*** DATO OSCURATO ***).
Non risulta essere stata presentata domanda per il rilascio dell'agibilità (SCA).

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PIANO ATTUATIVO AC IN VARIANTE AL P.G.T 25/06/2024, approvazione C.C. Delibera di Consiglio Comunale n. 2 del 22/04/2024, Norme di Attuazione: Ambiti del Nucleo di Antica Formazione, edifici recenti sufficientemente coerenti con la matrice originaria.



Stralcio tavola PGT "NAF 3 Gradi e modalità di intervento nel Nucleo di Antica Formazione"
(con rettangolo verde il complesso residenziale in cui inseriti i beni oggetto di esame)

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Nel merito dell'appartamento oggetto della presente non si sono riscontrate difformità, se non delle lievi modifiche delle misure interne riconducibili alle tolleranze edilizie. Nel caso del box auto si rende noto che non tutte le misure si sono potute rilevare per presenza di diverso materiale all'interno dell'autorimessa.

Si evidenzia che nell'atto di compravendita e specificatamente nell'articolo 7 "*Menzioni urbanistiche*", si dichiara espressamente la presentazione della Segnalazione Certificata di Agibilità (SCA) avvenuta in data 04/05/2018, riportando testualmente: *"…Successivamente il nuovo fabbricato è stato edificato in conformità al Permesso di Costruire rilasciato dal Comune di Villa Cortese in data 18 giugno 2012 (Pratica Edilizia n. 84/10, Protocollo n. 12561) e successive S.C.I.A. in data 6 ottobre 2017, nonché alla pratica edilizia n. 89/17 del 15 dicembre 2017 (Protocollo 11996), con Segnalazione Certificata per l'agibilità presentata in data 4 maggio 2018…"*. Tuttavia, dall'esame del faldone fornito allo scrivente mediante accesso agli atti del 21/02/2025 presso lo SUE di Villa Cortese, emerge una "discrasia" documentale: sono presenti in ordine cronologico la comunicazione di fine lavori del 03/05/2018 (protocollata il 04/05/2018 al n. 4326), la richiesta di integrazione da parte dell'Ente datata 14/05/2018 (prot. N° 4721), i documenti integrativi protocollati il 09/07/2018, ma non risulta alcun documento relativo alla SCA (Segnalazione Certificata di Agibilità) citata nell'art. 7 di compravendita.

Premesso che l'art. 24 del D.P.R. 380/2001 impone la presentazione della SCA entro 15 giorni dall'ultimazione dei lavori di finitura, con sanzione amministrativa da € 77,00 a € 464,00 in caso di omissione, si osserva che l'assenza della documentazione nel fascicolo comporta che qualora la SCA non sia stata regolarmente depositata, sarà necessario inoltrarla a nome dell'intero complesso condominiale, con allegata la dichiarazione di conformità degli impianti (elettrico, termico, idraulico) o, in subordine, una dichiarazione di rispondenza rilasciata da tecnici abilitati;
In via cautelativa, pertanto, lo scrivente ritiene opportuno prevedere una riduzione prudenziale e di massima del valore finale del bene pari a 3.000,00€, da applicarsi come decurtazione quale compensazione per gli oneri connessi alla regolarizzazione della posizione urbanistico/edilizia e per la produzione documentale che dovrà essere fornita dalla proprietà del bene.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: BASSA

(normativa di riferimento: art. 24 D.P.R. 380/2001)

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

Costi di regolarizzazione: nel caso della mancata domanda per la richiesta di agibilità: €.3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: brevi (meno di 30 giorni)

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.4 CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN VILLA CORTESE VIA EMILIA 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

Appartamento a Villa Cortese (MI) Via Emilia n° 37, della superficie commerciale di 57,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, scala A, ha un'altezza interna di 2,70m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 421 sub. 3 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 271,14 Euro, indirizzo catastale: Via Emilia n° 37, piano: Scala A piano T, intestato a (*** DATO OSCURATO ***), derivante da variazione nel classamento del 23/04/2019 Pratica n. MI0137346 in atti dal 23/04/2019 variazione nel classamento (n. 36597.1/2019)

  Coerenze: parti comuni al sub. 46, mappali 110 e 118, altra unità immobiliare al sub 4, spazi comuni al sub. 45

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2018.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in prossimità di aree generalmente di tipo residenziale, nelle immediate vicinanze dei principali servizi cittadini (Comune, Polizia Municipale, Poste) e delle piccole realtà commerciali fornite dal modesto contesto urbano.

Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è ben servita ed è di facile accesso.

DESCRIZIONE SOMMARIA:

Trattasi di bilocale di circa 58,00mq situato all'interno di un complesso di recente costruzione a bassa densità edilizia, derivante da Piano di Recupero, situato nel centro storico di Villa Cortese, piccola realtà della provincia di Milano, di circa 6.000 abitanti , in prossimità dei più importanti centri di Legnano e Busto Garolfo, a circa 30Km da Milano.

L'appartamento è posto al piano terra direttamente affacciante a corte interna comune, si accede da vano scala, sempre comune. L'unità è costituita da soggiorno con angolo cottura di circa 21,00mq (5,22m x 3,97m), un disimpegno di 3,10mq (1,85m x 1,66m), un bagno di circa 6,30mq (3,42m x 1,85m) ed una camera matrimoniale di circa 16,00mq (3,07m x 5,20m). Le finiture interne sono standard per la tipologia di fabbricato, con riscaldamento centralizzato e pannelli radianti a pavimento, buon grado di isolamento con muri perimetrali muniti di rivestimento “a cappotto” (spessore totale 40cm circa). I tavolati interni sono in cartongesso. Bagno munito di sanitari quali lavandino, bidet, wc e piatto doccia in ceramica bianca.

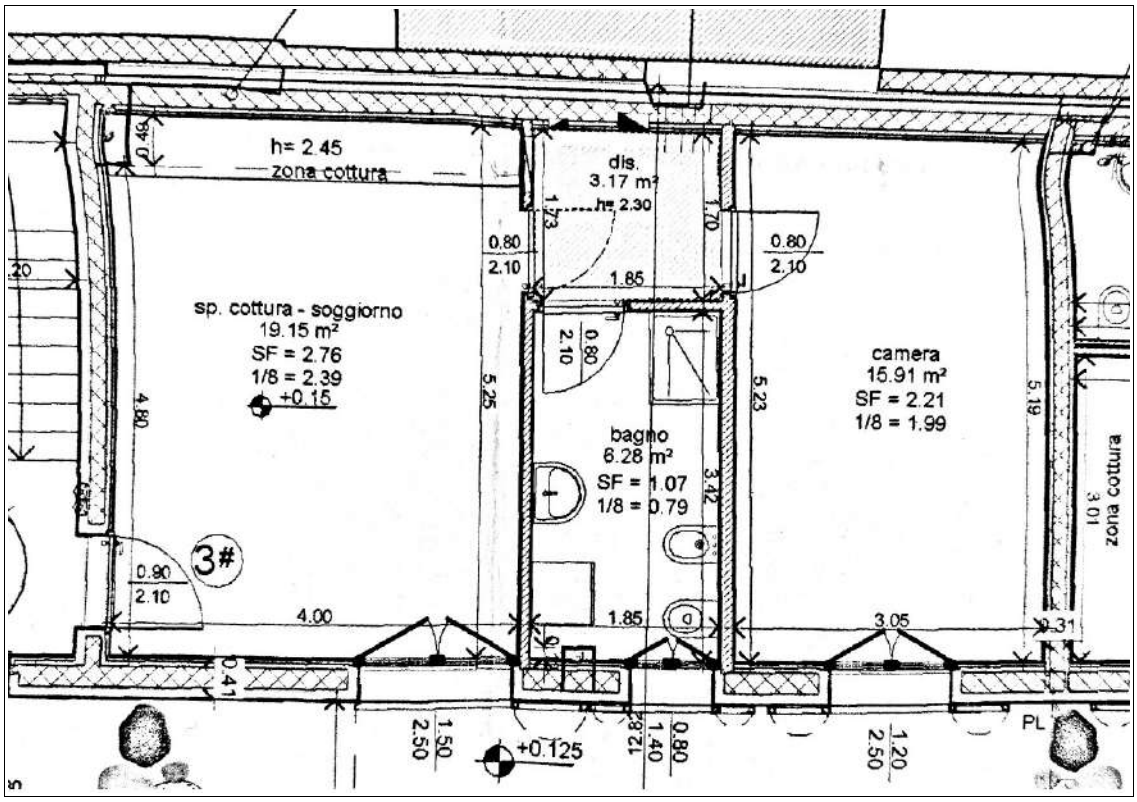
Il tutto è in buono stato di manutenzione, in classe energetica A [50.87 Kwh/m²/anno], Certificazione APE N. 1524800003818, registrata in data 10/05/2018.

Qualità e rating interno immobile

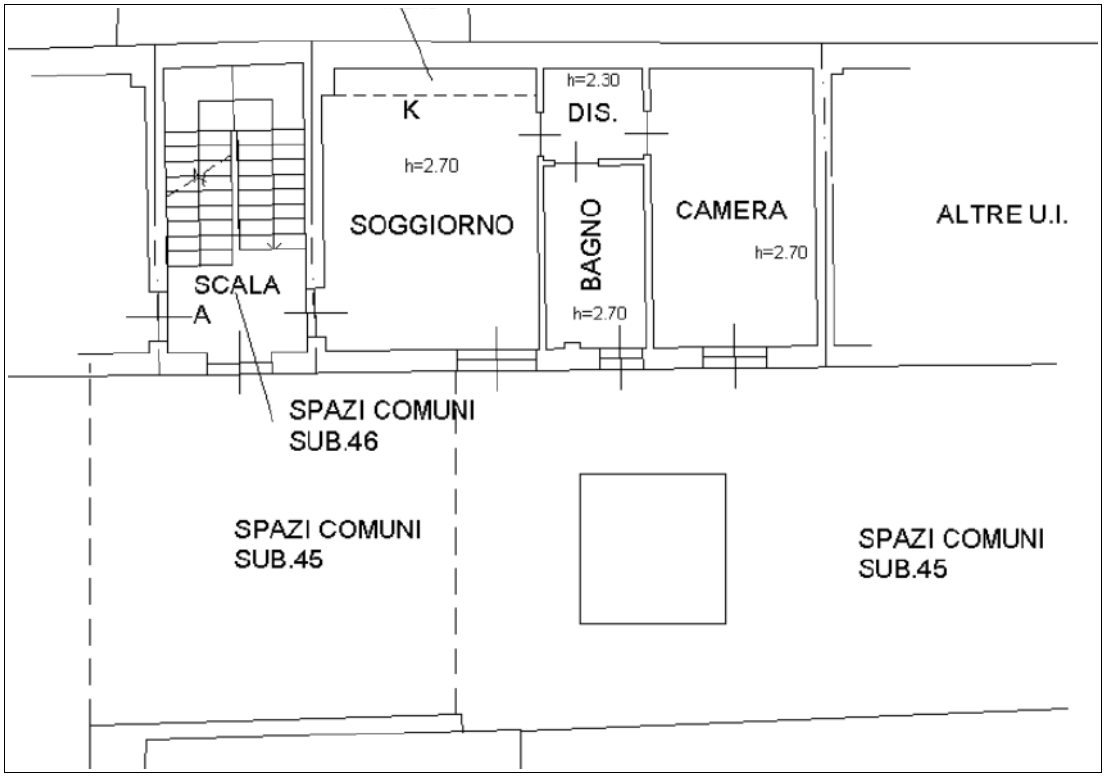
livello di piano:	nella media
esposizione:	nella media
luminosità:	nella media
panoramicità:	nella media
impianti tecnici:	nella media
stato di manutenzione generale:	al di sopra della media
servizi:	nella media

Strutture / componenti edilizie / impianti palazzina	*Stato manutentivo*
Pareti perimetrali esterne	al di sopra della media
Intradosso dei balconi e sotto gronda di copertura:	al di sopra della media
Copertura edificio	al di sopra della media
Canali di gronda, pluviali e scossaline	al di sopra della media

Strutture / componenti edilizie / impianti unità imm.re	*Stato manutentivo*
Serramenti esterni in legno con persiane	al di sopra della media
Porta di primo ingresso blindata	al di sopra della media
Pareti interne intonacate alla civile e tinteggiate	nella media
Pavimentazioni interne	al di sopra della media
Pavimentazioni interne bagno	al di sopra della media
Rivestimenti a parete bagno	al di sopra della media
Sanitari in ceramica bianca nel bagno (lavandino, bidet, wc e piatto doccia).	nella media
Impianto di adduzione dell'acqua sanitaria: dichiarazioni di conformità o di rispondenza: si veda quanto riportato nel paragrafo “conformità urbanistica”	Da verificare
Impianto elettrico e citofonico: dichiarazioni di conformità o di rispondenza: si veda quanto riportato nel paragrafo “conformità urbanistica”	Da verificare
Impianto di riscaldamento: centralizzato a metano, riscaldamento a pavimento: dichiarazioni di conformità o di rispondenza: si veda quanto riportato nel paragrafo “conformità urbanistica”	Da verificare



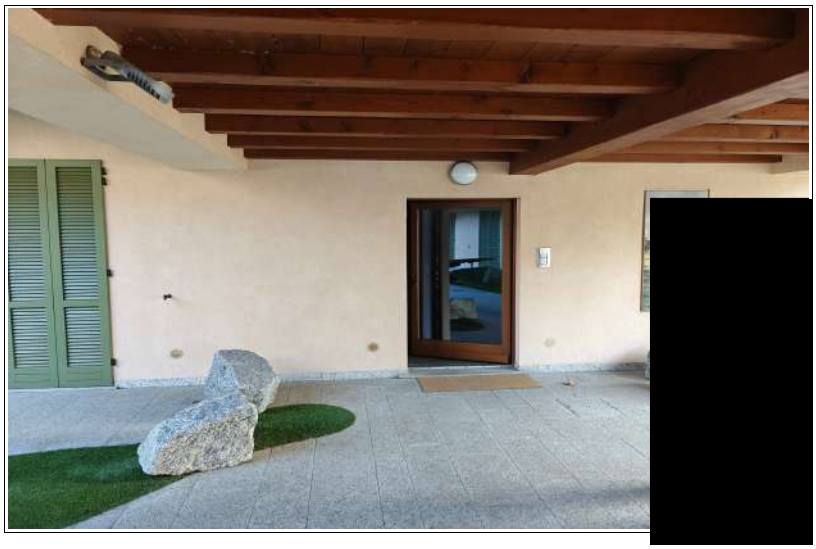
Stralcio della tavola di progetto piano terra, particolare del bilocale



Stralcio della planimetria catastale dell'appartamento

Prospetto del complesso dall'ingresso pedonale sulla via Emilia, l'appartamento è all'interno posto in affaccio su corte interna comune

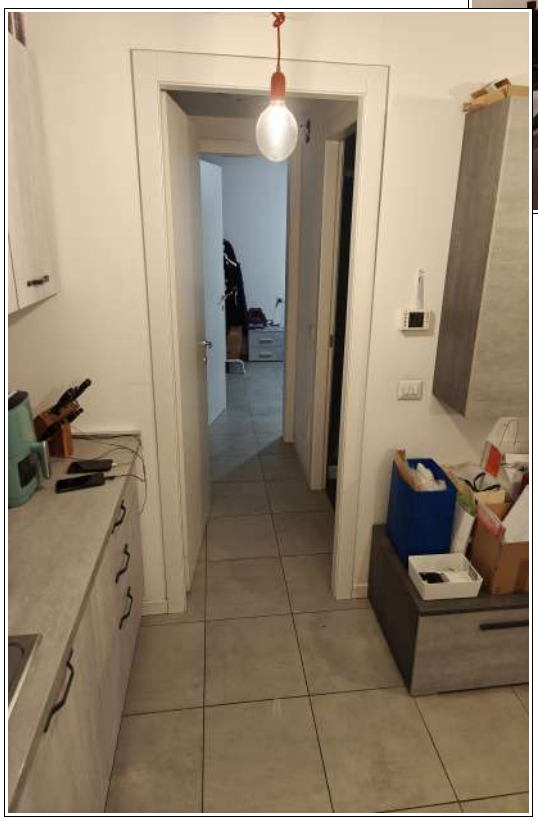
La corte interna



La porta di accesso al vano scala comune

La porzione di facciata relativa al bilocale

Il soggiorno con la porzione attrezzata per la cottura



Il disimpegno che conduce alla zona notte

La camera da letto

Il bagno

Particolare dei serramenti esterni

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda appartamento	57,00	x	100%	=	57,00
Totale:	**57,00**				**57,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *comparativo monoparametrico in base al prezzo medio*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE. STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Il procedimento di stima sintetica per comparazione si basa sul reperimento di valori unitari di mercato che beni di caratteristiche similari a quelle del cespite da stimare meritano in libere trattative di compravendita.

A tale fine si è tenuto conto dei dati riportati nelle pubblicazioni specializzate e della generica conoscenza del mercato dello scrivente.

Dall'indagine è emersa una serie di prezzi di mercato con riferimento ad immobili ubicati in posizione simile con destinazione e caratteristiche estrinseche ed intrinseche assimilabili, con opportune aggiunte e detrazioni, al bene oggetto di esame.

In relazione a quanto su esposto si sono analizzati:

A) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (1ì2° semestre 2024), dove vengono riportati, per il Comune di Villa Cortese, fascia/zona: Centrale/Centro Urbano, i seguenti valori:
Abitazioni civili - stato conservativo ottimo: minimo 1.500,00€/mq – massimo 2.050,00€/mq

B) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il Comune di Villa Cortese, fascia/zona: Centrale/Centro Urbano, i seguenti valori:
Abitazioni fascia superiore alla media di zona: minimo 1.224,00€/mq – massimo 1.545,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: (1.500,00€/mq + 2.050,00€/mq)/2 = 1.775,00€/mq
punto B: (1.224,00€/mq + 1.545,00€/mq)/2 = 1.385,00€/mq

Mediando i valori sopra esposti:

[(1.775,00€/mq + 1.385,00€/mq)/2] = 1.580,00€/mq

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

I coefficienti di differenziazione sono numeri moltiplicatori che permettono di adeguare e correggere le quotazioni medie delle tabelle sopra riportate per ottenere le quotazioni degli immobili le cui caratteristiche si discostano da quelle della media.

Qualsiasi coefficiente minore di 1 produce un ribasso della quotazione media. Contrariamente, qualsiasi coefficiente maggiore di 1 produce un aumento di tale quotazione.

Il coefficiente 1 non va considerato, significando uguaglianza rispetto alla quotazione media di riferimento.

Di regola, quando è necessario applicare più di un coefficiente di differenziazione, si stabilisce un coefficiente globale unico, moltiplicando tra loro tutti i coefficienti, e applicando, quindi, tale coefficiente globale al valore oggetto di stima.

Nel caso in esame i coefficienti da applicare sono stati opportunamente scelti dallo scrivente tra quelli riportati in due differenti pubblicazioni:

1- "Stima degli immobili pubblici, privati e con particolari destinazioni d'uso" di Flavio Paglia, Edizioni Epc Libri, 2004 Roma.

2- "Stima degli immobili, fondamenti per la valutazione della proprietà immobiliare di Graziano Castello, Edizioni Dario Flaccovio, 2002 Palermo.

Calcolo del coefficiente globale

Per determinare il coefficiente globale si procede attraverso tre fasi principali:

- Caratteristiche della zona: si considerano i parametri relativi alla zona in cui è ubicato l'immobile.
- Caratteristiche del complesso residenziale: si analizzano le caratteristiche dell'immobile, come lo stato degli impianti, delle pareti, delle coperture, l'estetica e altri elementi legati alla struttura della palazzina in cui è collocato l'appartamento.
- Caratteristiche dell'unità immobiliare: si valutano aspetti quali la tipologia dell'unità, le caratteristiche specifiche dei locali, lo stato di conservazione degli ambienti interni e simili.

Il coefficiente globale si ottiene moltiplicando tra loro i tre valori risultanti dalle valutazioni sopra descritte.

CARATTERISTICHE DELLA ZONA

CARATTERISTICHE FUNZIONALI (A1)	presenza		assenza	
Fognatura	1,00	x	0,90	
Adduzione idrica	1,00	x	0,60	
Linea elettrica	1,00	x	0,60	
Telefono	1,00	x	0,95	
Gas	1,00	x	0,95	
Scuole	1,05	x	1,00	
Giardini	1,08		0,95	x
Linee di autobus	1,00		0,90	x
Stazione ferroviaria	1,05		1,00	x
Metropolitana	1,05		1,00	x
Musei	1,03		1,00	x
Uffici pubblici	1,08	x	1,00	
Posto di polizia	1,03		1,00	x
Negozi e supermercati	1,05	x	1,00	
Impianti sportivi	1,03	x	1,00	
Cinema e teatri	1,03		1,00	x
Circoli e ritrovi	1,03		1,00	x
Tralicci elettrici	0,90		1,00	x
Depuratori	0,90		1,00	x
Centrali di energia	0,80		1,00	x
Cimiteri	0,80		1,00	x
Binari ferroviari	0,90		1,00	x
Aeroporti	0,90		1,00	x
Ospedali	0,95		1,00	x
Carceri	0,92		1,00	x
Discoteche	0,95		1,00	x
Stadio	0,90		1,00	x
Industrie	0,85		1,00	x
coefficiente caratteristiche funzionali di zona "A1"		**1,05**		

CARATTERISTICHE ESTETICHE (A2)	presenza		assenza	
Elemento naturale predominante	1,10		1,00	x
Panoramicità generale	1,15		1,00	x
Elemento artificiale predominante	0,93		1,02	x
Parco o verde fruibile nella zona	1,05		1,00	x
Scorci caratteristici ambientali	1,20		1,00	x
Strutture artificiali da attraversare	0,88		1,02	x
coefficiente caratteristiche estetiche di zona "A2"		**1,04**		

coefficiente caratteristiche di zona "A": A1 x A2 =	**1,09**

CARATTERISTICHE DELL'EDIFICIO IN CUI E' INSERITA L'UNITA' IMMOBILIARE

DOTAZIONE PARCHEGGI (B1)		
Posti auto pari al numero di unità immobiliari	1,05	
Posti auto pari alla metà delle unità immobiliari	1,03	
Posti auto inferiori a metà delle unità immobiliari	1,00	x
TIPOLOGIA EDILIZIA RESIDENZIALE (B2)		
Edificio plurifamiliare di oltre tre piani fuori terra	0,98	
Edificio plurifamiliare sino a tre piani fuori terra	1,00	x
Villino a schiera	1,02	
Villa unifamiliare	1,04	
Classico signorile condizioni scadenti	0,90	
Classico signorile condizioni normali	1,00	
Classico signorile condizioni buone	1,03	
Classico signorile condizioni ottime	1,06	
Popolare condizioni con travi in legno	0,80	
Popolare condizioni scadente	0,90	
Popolare condizioni normale	0,95	
STATO CONSERVATIVO DELL'IMMOBILE (B3)		
Pessimo	0,80	
Scarso	0,85	
Sufficiente	0,90	
Discreto	0,95	
Normale	1,00	
Buono	1,05	x
Ottimo	1,10	
coefficiente caratteristiche B1, B2, B3	**1,05**	

CARATTERISTICHE FUNZIONALI EDIFICIO (B4)	presenza		assenza	
Elettrico	1,00	x	0,90	
Idraulico	1,00	x	0,93	
Gas	1,00	x	0,98	
Riscaldamento centralizzato	1,01	x	1,00	
Riscaldamento autonomo	1,02		1,00	x
Telefonico	1,02	x	1,00	
Citofonico	1,02	x	0,95	
Condizionamento centralizzato	1,08		1,00	x
Condizionamento autonomo	1,08		1,00	x
Ascensore edificio sotto i 3 piani	1,01		0,99	x
Ascensore edificio oltre 3 piani	1,00		0,97	
Piscina	1,08		1,00	x
Palestra	1,02		1,00	x
Campi da tennis	1,02		1,00	x
Campo da golf	1,18		1,00	x
Giardino privato con giochi bambini	1,10		1,00	x
coefficiente caratteristiche funzionali edificio "B4"	**1,04**			

CARATTERISTICHE ESTETICHE EDIFICIO (B5)	nella media		pregevole		artistico	
Facciate nell'insieme	0,98	x	1,00		1,02	
Decori di facciata	0,99	x	1,00		1,01	
Atrio condominiale	1,00	x	1,02		1,03	
Scala dell'edificio	1,00	x	1,01		1,02	
Accessi alle unità immobiliari	1,00	x	1,01		1,02	
Portone d'ingresso	1,00	x	1,01		1,02	
Portoncini delle unità immobiliari	1,00	x	1,01		1,01	
Composizione spaziale	0,97	x	1,01		1,03	
Progettista	1,00	x	1,03		1,05	
coefficiente caratteristiche estetiche edificio "B5"	**0,94**					

coefficiente caratteristiche edificio "B": B1 x B2 x B3 x B4 x B5 =	**1,03**

CARATTERISTICHE DELL'UNITA' IMMOBILIARE

VARIANTI POSIZIONALI ALLOGGIO – senza ascensore (C1)		
Piano terra e rialzato	0,97	x
Piano primo	0,95	
Piano secondo	0,90	
Piano terzo	0,80	
Piano quarto	0,70	
Piano quinto	0,55	
VARIANTI DI AFFACCIO ZONA GIORNO ALLOGGIO (C2)		
Strada principale	1,00	
Giardino	1,05	
Corte interna	0,95	x
Panorama	1,10	
Mare, lago o fiume	1,10	
VARIANTI DIMENSIONALI ALLOGGIO (C3)		
sotto i 40,00mq	1,25	
tra i 41,00mq ed i 60,00mq	1,20	x
tra i 61,00mq ed i 80,00mq	1,10	
tra i 81,00mq ed i 100,00mq	1,00	
tra i 101,00mq ed i 120,00mq	0,95	
tra i 121,00mq ed i 150,00mq	0,90	
tra i 151,00mq ed i 180,00mq	0,85	
Oltre i 180,00mq	0,80	

STATO CONSERVATIVO ALLOGGIO (C4)		
Pessimo	0,80	
Scarso	0,85	
Sufficiente	0,90	
Discreto	0,95	
Normale	1,00	
Buono	1,05	x
Ottimo	1,10	
coefficiente caratteristiche C1, C2, C3 e C4	**1,16**	

ASPETTI FUNZIONALI ALLOGGIO (C5)	insufficiente		normale		buono		ottimo	
Illuminazione	0,90		1,00	x	1,10		1,20	
Ventilazione	0,92		1,00	x	1,07		1,13	
Insolazione	0,95		1,00	x	1,05		1,10	
Dimensione ambienti	0,90		1,00	x	1,10		1,20	
Disposizione ambienti	0,85		1,00	x	1,15		1,30	
Zone morte	0,97		1,00	x	1,03		1,06	
Ambienti di deposito (no ripostiglio, ma ampio box auto)	0,97		1,00	x	1,03		1,06	
Qualità servizi	0,90		1,00	x	1,10		1,20	
Qualità cucina (angolo cottura)	0,92	x	1,00		1,08		1,16	
coefficiente caratteristiche funzionali alloggio "C5"	**0,92**							

CARATTERISTICHE ESTETICHE ALLOGGIO (C6)	sotto media		normale		pregevoli	
Porta d'ingresso	0,95		1,00	x	1,05	
Porte interne	0,96		1,00	x	1,04	
Tinte e decori	0,90		1,00	x	1,10	
Pavimentazioni	0,90		1,00	x	1,10	
Piastrelle pareti bagni	0,95		1,00	x	1,05	
Piastrelle pareti cucina	0,97		1,00	x	1,03	
Rubinetteria	0,96		1,00	x	1,04	
Finestre	0,95		1,00	x	1,05	
Scuri	0,97		1,00	x	1,03	
Placche elettriche	0,98		1,00	x	1,02	
Altre finiture	0,95		1,00	x	1,05	
coefficiente caratteristiche estetiche alloggio "C6"	**1,00**					

coefficiente caratteristiche alloggio "C": C1 x C2 x C3 x C4 x C5 x C6 =	**1,07**

COEFFICIENTE DI DIFFERENZIAZIONE GLOBALE			
A	=	**1,09**	x
B	=	**1,03**	x
C	=	**1,07**	=
TOTALE	=	**1,20**	

VALORE AL MQ DEL BENE

Il valore unitario (€/mq) del bene è calcolato moltiplicando il valore riportato nel paragrafo: ”CRITERIO DI STIMA E FONTI DI INFORMAZIONE UTILIZZATE” per il coefficiente globale.

1.580,00€/mq x 1,20= 1.896,00€/mq; ARROTONDATO A: **1.900,00€/mq**;

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	57,00mq	x	1.900,00€/mq	=	**€ 108.300,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	**€ 108.300,00**
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	**€ 108.300,00**

BENI IN VILLA CORTESE VIA VECCELIO 8

BOX AUTO

DI CUI AL PUNTO B

Box auto a Villa Cortese (MI) Via T. Vecellio n° 8, della superficie commerciale di 45,00mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***). L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano interrato, ha un'altezza interna di 2,40m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 421 sub. 23 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 39,00mq (superficie catastale 45,00mq), rendita 86,61 Euro, indirizzo catastale: Via T. Vecellio n° 8, piano: S1, intestato a (*** DATO OSCURATO ***), derivante da variazione nel classamento del 23/04/2019 Pratica n. MI0137346 in atti dal 23/04/2019 variazione nel classamento (n. 36597.1/2019)
  Coerenze: Via Emilia, altra unità immobiliare sub 22, spazi comuni al sub. 45, altra unità immobiliare sub 24, mappale 99

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2018.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

Il bene è ubicato in zona centrale (centro storico) in prossimità di aree generalmente di tipo residenziale, nelle immediate vicinanze dei principali servizi cittadini (Comune, Polizia Municipale, Poste) e delle piccole realtà commerciali fornite dal modesto contesto urbano.
Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria. La zona è ben servita ed è di facile accesso.

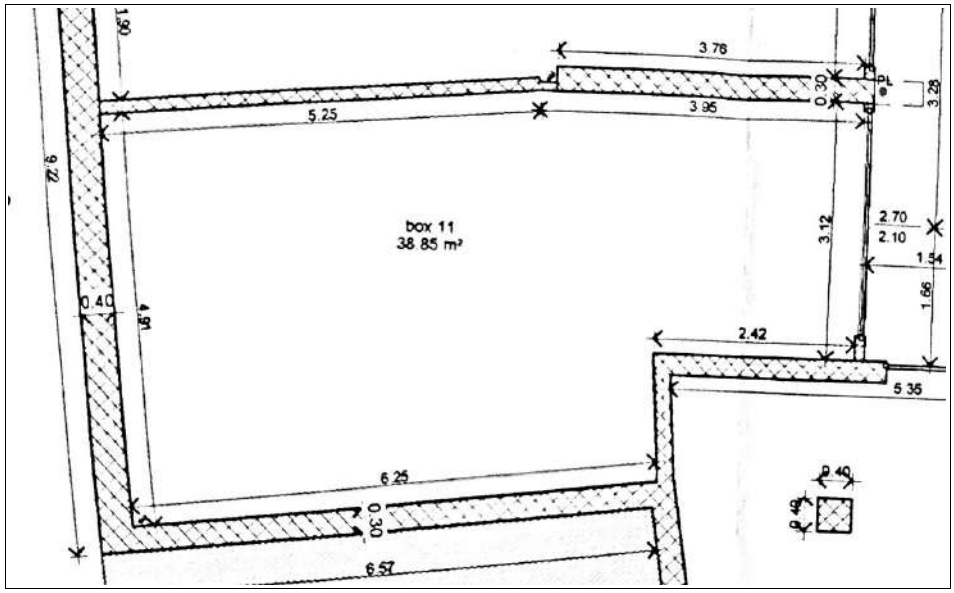
DESCRIZIONE SOMMARIA:

Il box auto è posto nel piano interrato del fabbricato ed ha una superficie lorda di ben 45,00mq ed un’altezza utile di circa 2,40m. La muratura di separazione tra i box auto è stata realizzata in blocchetti in cls semiportanti, il solaio è predalles, i muri perimetrali in cemento armato, mentre la pavimentazione è in battuta di cemento. La basculante è in lamiera acciaio inox. L’accesso dall’esterno avviene dopo avere percorso la rampa e il corsello coperto condominiali provenendo dal passaggio esclusivo che sfocia sulla via Vecellio. Il tutto è in buone condizioni manutentive

Interno del box auto

Il corsello coperto, sullo sfondo la rampa veicolare

Stralcio della planimetria di progetto – box auto piano interrrato



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Superficie lorda box auto	45,00	x	100%	=	45,00
Totale:	**45,00**				**45,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*

SVILUPPO VALUTAZIONE:

STIMA SINTETICA COMPARATIVA

Come nel caso della valutazione dell'unità abitativa lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima del box auto su valori medi.

A) dal sito dell'Agenzia del Territorio – OMI (1ì2° semestre 2024), dove vengono riportati, per il Comune di Villa Cortese, fascia/zona: Centrale/Centro Urbano, i seguenti valori:
Box - stato conservativo normale: minimo 700,00€/mq – massimo 1.050,00€/mq

B) dal sito Borsinoimmobiliare.it, dove vengono riportati, per il Comune di Villa Cortese, fascia/zona: Centrale/Centro Urbano, i seguenti valori:
Box: minimo 705,00€/mq – massimo 1.085,00€/mq

Prudentemente lo scrivente ha ritenuto di attestare i valori unitari di stima su valori medi:

punto A: (700,00€/mq + 1.050,00€/mq)/2 = 875,00€/mq
punto B: (705,00€/mq + 1.085,00€/mq)/2 = 895,00€/mq

Mediando i valori sopra esposti:

[(875,00€/mq + 895,00€/mq)/2] = <u>885,00€/mq</u>

ADEGUAMENTI E CORREZIONI DELLA STIMA - COEFFICIENTI DI DIFFERENZIAZIONE

Non si rilevano particolari condizioni che possano modificare con coefficienti correttivi il valore medio.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	45,00mq	x	885,00€/mq	=	**€ 39.825,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 39.825,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 39.825,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	57,00	0,00	€ 108.300,00	€ 108.300,00
B	box auto	45,00	0,00	€ 39.825,00	€ 39.825,00
				€ 148.125,00	**€ 148.125,00**

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€ 3.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€ 145.125,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

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

Valore di realizzo degli immobili al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trovano: **€ 145.125,00**

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**

Arrotondamento: **-€ 125,00**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova **€ 145.000,00**

data 11/04/2025

il tecnico incaricato
Arch. Stefano Arcari