



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 474/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

**PRISMA SPV SRL**

DEBITORE:

**PRISMA SPV SRL**

GIUDICE:

**Dott.ssa Elisa Tosi**

CUSTODE:

**G.I.V.G. s.r.l. con sede in via Valgella, 11 - Varese**

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 24/06/2022

creata con Tribu Office 6

 **STALEGAL.NET**

TECNICO INCARICATO:

**CLAUDIO GRIMOLDI**

CF: GRMCLD57H27E102U

con studio in GALLARATE (VA) Piazza Risorgimento 10

telefono: 0331245353

fax: 0331245353

email: studiogrim@iol.it

PEC: claudio.grimoldi2@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 474/2021

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

**A** appartamento a LEGNANO VIA GUERCIOTTI 33, della superficie commerciale di 146,21 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di appartamento posto al piano quarto di edificio multipiano di sette piani fuori terra, facente parte di un complesso di edifici condominiali residenziali, ubicato nel comune di Legnano, in via Guerciotti, al civico n. 33.

L'appartamento è composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio, oltre a tre balconi che affacciano su cortile condominiale comune. All'appartamento sono annesse numero due cantine poste al piano interrato, accessibili da vano scala/ascensore e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.88. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 359 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani. rendita 950.28 Euro, indirizzo catastale: via Guerciotti, 33, piano: 4, intestato a \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2 e \_\_\_\_\_ od. fisc. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, derivante da ISTRUMENTO Atto pubblico del 27/06/2005 Pubblico ufficiale Notaio Turconi Lorenzo rep. n. 4845  
Coerenze: Appartamento (da Nord in senso orario): vano scala e ascensore comune, proprietà di terzi sul lato est, cortile comune sui lati sud e ovest;  
E' stata presentata pratica DOCEFA per aggiornare la scheda catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi (è stato soppresso il sub. 37 che ha dato origine al sub. 703 relativo all'abitazione e sub. 704 relativo alle cantine annesse all'abitazione)

Immobile costruito nel 1975.

**B** cantina a LEGNANO VIA GUERCIOTTI 33, della superficie commerciale di 2,32 mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di numero due cantine poste al piano interrato di pertinenza dell'appartamento posto al piano quarto di cui al sub. 703. Le due cantine sono accessibili da vano scala/ascensore condominiali e corridoio comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 367. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 359 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 10,95 Euro, indirizzo catastale: via Guerciotti, 33, piano: S1, intestato a \_\_\_\_\_ la quota di 1/2 e \_\_\_\_\_ cod. fisc. \_\_\_\_\_ per la quota di 1/2, derivante da ISTRUMENTO Atto pubblico del 27/06/2005 Pubblico ufficiale Notaio Turconi Lorenzo rep. n. 4845  
Coerenze: Cantina n.1 (da Nord in senso orario): cortile comune, proprietà di terzi sul lato est ed ovest, corridoio comune sul lato sud; Cantina n.2 (da Nord in senso orario): proprietà di



terzi, corridoio comune sul lato est, altrà proprietà sui lati sud ed ovest  
 Il sub. 704, che identifica le due cantine annesse all'unità abitativa, è stato generato a seguito della presentazione della nuova scheda catastale (registrata il 06/06/2022) che ha soppresso il precedente sub. 37 dando origine al sub. 703 (abitazione) e sub. 704 (cantine)

Immobile costruito nel 1975.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	148,53 m <sup>2</sup>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m <sup>2</sup>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 222.313,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 222.313,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 220.123,50
Data della valutazione:	24/06/2022

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore

## 4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

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

- 4.1.1. Domande giudiziali o altre trascrizioni pregiudizievoli: Nessuna.  
 4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.  
 4.1.3. Atti di asservimento urbanistico: Nessuno.  
 4.1.4. Altre limitazioni d'uso: Nessuno.

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

#### 4.2.1. Iscrizioni:

ipoteca **volontaria**, stipulata il 27/06/2005 a firma di notaio Turconi Lorenzo ai nn. 4846/2794 di repertorio, iscritta il 05/07/2005 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 100184/25604, a favore di Unicredit Banca s.p.a. sede Bologna (BO) cod. fisc. 12931320159, contro l

derivante da IPOTECA VOLONTARIA A

**GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.**

Importo ipoteca: 368000.  
 Importo capitale: 184000.  
 Durata ipoteca: 30



ipoteca **volontaria**, stipulata il 23/07/2007 a firma di notaio Feré Carlo ai nn. 37476/5962 di repertorio, iscritta il 31/07/2007 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 124096/34033. a favore di Unicredit Banca s.p.a. sede Bologna (BO) cod. fisc. 12931320159, contro

cod. fisc. DMS SVN 65B64 C352W, derivante da IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 49500.

Importo capitale: 33000.

Durata ipoteca: 30

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

pignoramento, stipulata il 13/12/2021 a firma di Ufficiale Giudiziario di Busto Arsizio ai nn. 5560 di repertorio, trascritta il 12/01/2022 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 1827/1280. a favore di Prisma Spv s.r.l. sede Roma (RM) cod. fisc. 05028250263, contro

, derivante da DECRETO INGIUNTIVO EMESSO DAL GIUDICE DI PACE

#### 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:	<b>€ 3.700,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 3.174,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€ 2.190,00</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

quota di 1/2, in forza di Atto di Permuta (dal 27/06/2005), con atto stipulato il 27/06/2005 a firma di Notaio Turconi Lorenzo ai nn. 4845/2793 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 100183/51179

la quota di 1/2, in forza di Atto di Permuta (dal 27/06/2005), con atto stipulato il 27/06/2005 a firma di Notaio Turconi Lorenzo ai nn. 4845/2793 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 100183/51179

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di Atto di Compravendita (dal 02/05/1991 fino al 21/06/2005), con atto stipulato il 02/05/1991 a firma di Notaio Riccardo Ferrario, trascritto il 13/05/1991 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 39581/29952

per la quota di 1/2, in forza di Convenzione matrimoniale di separazione dei beni (dal 21/06/2005 fino al 27/06/2005), con atto stipulato il 21/06/2005 a firma di Notaio Turconi Lorenzo ai nn. 4836/2786 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn. 100188/51181

r la quota di 1/2, in forza di Convenzione matrimoniale di separazione dei beni (dal 21/06/2005 fino al 27/06/2005), con atto stipulato il 21/06/2005 a firma di Notaio Turconi Lorenzo ai nn. 4836/2786 di repertorio, trascritto il 05/07/2005 a Conservatoria dei RR.II di Milano 2 ai nn.



100188/51181

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione Edilizia N. **320/1974**, intestata a " " per lavori di Nuova realizzazione fabbricati ad uso abitazione civile e box interrati, presentata il 12/11/1974 con il n. 320/28593/3874 di protocollo, rilasciata il 20/03/1975, agibilità del 21/06/1978 con il n. 13066 di protocollo

Variante a Concessione Edilizia N. **320/1977**, intestata a " " per lavori di Diversa distribuzione interna dei locali, presentata il 26/04/1977 con il n. 320/6828/513 di protocollo, rilasciata il 16/05/1977

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona Aree B2 - Tessuto consolidato della città moderna. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 14.5 - NTA comune di Legnano (MI)

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

E' stata presentata pratica DOCFA per aggiornare la scheda catastale che risultava non conforme con lo stato di fatto dei luoghi (registrata il 06/06/2022), che ha soppresso il precedente sub. 37 (appartamento e cantine) e costituito il sub. 703 (abitazione) e sub. 704 (cantine).

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Rilevate difformità di distribuzione interna dei locali al piano quarto rispetto a quanto riportato sulle pratiche edilizie

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia CILA in sanatoria con pagamento della sanzione amministrativa

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

Costi di regolarizzazione:

- Oblazione comunale (Sanzione Amministrativa): €.1.000,00
- Spese tecniche per la presentazione della pratica edilizia: €.1.000,00

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

Aggiornamento scheda catastale registrata in data 06 giugno 2022: la scheda catastale risulta conforme allo stato di fatto dell'unità abitativa. A seguito di presentazione di pratica DOCFA per l'aggiornamento catastale è stato soppresso il precedente subalterno (subalterno 37: abitazione e cantine) e costituiti due nuovi subalterni (sub. 703 e sub. 704), rispettivamente riconducibili all'appartamento al piano quarto e alle due cantine al piano sottostrada.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:



L'immobile risulta **conforme**.



**appartamento** a LEGNANO VIA GUERCIOTTI 33, della superficie commerciale di **146,21** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà (

Trattasi di appartamento posto al piano quarto di edificio multipiano di sette piani fuori terra, facente parte di un complesso di edifici condominiali residenziali, ubicato nel comune di Legnano, in via Guerciotti, al civico n. 33.

L'appartamento è composto da ampio soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio, oltre a tre balconi che affacciano su cortile condominiale comune. All'appartamento sono annesse numero due cantine poste al piano interrato, accessibili da vano scala/ascensore e corridoio comune.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 4, ha un'altezza interna di 2.88. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 359 sub. 703 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 5, consistenza 8 vani. rendita 950,28 Euro, indirizzo catastale: via Guerciotti, 33, piano: 4, intestato a ; per la quota di 1/2 e cod. fisc. ota di 1/2, derivante da ISTRUMENTO Atto pubblico del 27/06/2005 Pubblico ufficiale Notaio Turconi Lorenzo rep. n. 4845  
Coerenze: Appartamento (da Nord in senso orario): vano scala e ascensore comune, proprietà di terzi sul lato est, cortile comune sui lati sud e ovest;  
E' stata presentata pratica DOCFA per aggiornare la scheda catastale rispetto allo stato di fatto dei luoghi (è stato soppresso il sub. 37 che ha dato origine al sub. 703 relativo all'abitazione e sub. 704 relativo alle cantine annesse all'abitazione)

Immobile costruito nel 1975.

#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castellanza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

#### SERVIZI

asilo nido  
biblioteca  
centro commerciale  
cinema  
farmacie  
negozi al dettaglio



ospedale	
parco giochi	
polizia	
università	

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km	
autostrada distante 2,5 km	
aeroporto distante 15 km	
autobus distante 1 km	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di appartamento al piano quarto di edificio pluripiano, servito da ascensore, composto da ampio locale soggiorno, cucina, disimpegno, tre camere da letto, due bagni e ripostiglio, oltre a tre balconi ad uso esclusivo. All'unità abitativa sono annesse due cantine, raggiungibili tramite vano scala/ascensore condominiali e corridoio comune.

L'accesso pedonale e carraio al complesso condominiale sono ricavati su via Guerciotti, al civico n.33.

L'immobile è stato realizzato nel 1975.

L'appartamento presenta murature interne intonacate al civile e tinteggiate, serramenti in alluminio dotati di vetro-camera, sistemi di oscuramento a mezzo di tapparelle in PVC, porte interne in legno tamburato colore bianco, pavimenti in parte rivestiti di piastrelle in ceramica (locali bagni) in parte in parquet. I bagni presentano rivestimento con piastrelle in ceramica. Il riscaldamento dei locali avviene per mezzo di radiatori in alluminio color bianco e il generatore è una caldaia alimentata a metano. L'immobile dal punto di vista delle componenti impiantistiche non necessita di immediati interventi di manutenzione; non sono stati reperiti i certificati di conformità (impianto elettrico, impianto del gas e produzione di acs); infissi interni ed esterni sono in buone condizioni. Pavimenti e rivestimenti interni ed esterni non presentano evidenti criticità e/o deterioramento. In generale l'appartamento si presenta in un buono stato di manutenzione pertanto non si segnalano necessari ed immediati interventi migliorativi.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni</i> : Doppio vetro in alluminio ad ante battenti	
<i>infissi interni</i> : Porte in legno tamburato di colore	



bianco

*portone di ingresso*: Porta d'ingresso realizzata in legno tamburato



*pavimentazione interna*: Realizzata in parte in parquet e in parte in piastrelle di ceramica



*pavimentazione esterna*: Pavimentazione balconi realizzata in piastrelle di ceramica



*protezioni infissi esterni*: Tapparelle realizzate in pvc



*cancello*: Cancello pedonale e carraio in ferro a struttura semplice



Degli Impianti:

*citofonico*: Condominiale



*ascensore*: Condominiale



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



*gas*: con alimentazione a a metano conformità: non rilevabile



CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento P4	138,07	x	100 %	=	138,07
Balconi	27,13	x	30 %	=	8,14
<b>Totale:</b>	<b>165,20</b>				<b>146,21</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;



- Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- Ubicazione del fabbricato;
- Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- Livello delle finiture;
- Dotazione relativa agli impianti presenti nell'unità immobiliare;

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 146,21 x 1.500,00 = 219.313,50

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 219.313,50**  
**Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 219.313,50**



**cantina** a LEGNANO VIA GUERCIOTTI 33, della superficie commerciale di **2,32** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà
- 1/2 di piena proprietà

Trattasi di numero due cantine poste al piano interrato di pertinenza dell'appartamento posto al piano quarto di cui al sub. 703. Le due cantine sono accessibili da vano scala/ascensore condominiali e corridoio comune

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 367. Identificazione catastale:

- foglio 42 particella 359 sub. 704 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 3, consistenza 4 mq, rendita 10 95 Euro indirizzo catastale: via Guerciotti, 33, piano: S1, intestato a [redacted] per la quota di 1/2 e [redacted] od. fisc. [redacted] per la quota di 1/2, derivante da ISTRUMENTO Atto pubblico del 27/06/2005

Publico ufficiale Notaio Turconi Lorenzo rep. n. 4845

Coerenze: Cantina n.1 (da Nord in senso orario): cortile comune, proprietà di terzi sul lato est ed ovest, corridoio comune sul lato sud; Cantina n.2 (da Nord in senso orario): proprietà di terzi, corridoio comune sul lato est, altrà proprietà sui lati sud ed ovest

Il sub. 704, che identifica le due cantine annesse all'unità abitativa, è stato generato a seguito della presentazione della nuova scheda catastale (registrata il 06/06/2022) che ha soppresso il precedente sub. 37 dando origine al sub. 703 (abitazione) e sub. 704 (cantine)

Immobile costruito nel 1975.

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale (i più importanti centri limitrofi sono Busto Arsizio, Castellanza). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



## SERVIZI

asilo nido	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
biblioteca	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
centro commerciale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
cinema	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
farmacie	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
negozi al dettaglio	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
ospedale	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
parco giochi	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
polizia	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
università	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## COLLEGAMENTI

ferrovia distante 1 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autostrada distante 2,5 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
aeroporto distante 15 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆
autobus distante 1 km	☆☆☆☆☆☆☆☆☆☆

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di n. 2 locali ad uso cantina ricavati al piano interrato annessi all'abitazione di cui al sub. 703. L'accesso al piano interrato è possibile utilizzando l'ascensore/vano scale condominiali ed il corridoio comune. I due locali presentano pavimenti in battuto di cemento, murature intonacate al rustico e porta in ferro verniciata. L'altezza utile interna dei locali è pari a m. 3,67 con una superficie lorda compresa di muri pari a mq 4,26 per la cantina 1 e mq 5,01 per la cantina 2.

## 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
Cantina 01	4,26	x	25 %	=	1,07
Cantina 02	5,02	x	25 %	=	1,25
<b>Totale:</b>	<b>9,28</b>				<b>2,32</b>

## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Il metodo di stima adottato per la determinazione del più probabile valore di mercato è quello sintetico-comparativo, per valori tipici che raffronta i beni in oggetto, ognuno con le proprie caratteristiche, a beni simili a quelli nella circostanza e oggetto di recente valutazione. Posto quanto



precede, in conformità al criterio di stima adottato ed aderendo al principio dell'ordinarietà e concretezza che presiede all'attività di stimatore, nella valutazione che segue si tiene conto in modo particolare dell'attuale andamento di mercato immobiliare, della vetustà e di ogni elemento che può influire in modo sia positivo che negativo sui valori finali (ubicazione, tipologia costruttiva, finiture, stato di manutenzione e dotazione impianti). Premesso quanto sopra tenendo conto in particolare dei seguenti elementi:

- Regolarità urbanistica ed edilizia;
- Consistenza dell'unità immobiliare e sulla sua superficie commerciale;
- Ubicazione del fabbricato;
- Grado di conservazione dell'unità e del fabbricato nel suo complesso;
- Livello delle finiture;
- Dotazione relativa agli eventuali impianti presenti nell'unità immobiliare;

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **5.000,00**

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 5.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 5.000,00**

### 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Per ottenere il valore di mercato del bene in oggetto si è provveduto alla considerazione delle quotazioni di Mercato Immobiliare della zona; con l'ausilio dei risultati cognitivi dalle più recenti transazioni commerciali concluse sul mercato locale per beni comparabili e tenendo anche conto dello stato di manutenzione dell'immobile

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di Legnano, agenzie della zona e on-line, osservatori del mercato immobiliare Banca dati delle quotazioni immobiliari Agenzia delle entrate e borsino immobiliare

#### 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	146,21	0,00	219.313,50	219.313,50
B	cantina	2,32	0,00	5.000,00	5.000,00
				<b>224.313,50 €</b>	<b>224.313,50 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 2.000,00**

**Valore di Mercato** dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 222.313,50**

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

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

**Valore di realizzo** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 222.313,50**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 2.190,00**

**Valore di vendita giudiziaria** dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 220.123,50**

data 24/06/2022

il tecnico incaricato  
CLAUDIO GRIMOLDI

