



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

161/2020

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. MILTON D'AMBRA

CUSTODE:

IVG BUSTO ARSIZO

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/08/2021

creata con Tribu Office 6



TECNICO INCARICATO:

ARCH. ROBERTO BERNASCONI

CF:BRNRRT76L27D198C

con studio in CASTELLANZA (VA) VIA DON MINZONI 40

telefono: 3394124009

email: roberto.bernasconiarc@libero.it

PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 161/2020

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

A laboratorio artigianale a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA GORIZIA 36/38 della superficie commerciale di **220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Piano terra ad uso laboratorio in villetta autonoma con parti comuni esterne ad uso esclusivo in comune con il CORPO B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,75 / 2,65 m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 143 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 229 mq. rendita 461.25 Euro, indirizzo catastale: VIA GORIZIA, piano: TERRA, intestato a
Coerenze: NORDEST: parti comuni (lato Via Gorizia) - SUDEST: parti comuni (lato Via A. Moro) - SUDOVEST: confine con mapp. 250 e 249) - NORDOVEST: parti comuni (lato confine con map. 142)
particella graffata alla 6/282

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

B villa singola a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA GORIZIA 36/38. della superficie commerciale di **241,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Piano primo ad uso residenziale in villetta autonoma con parti comuni esterne ad uso esclusivo in comune con il CORPO A, oltre a piano interrato ad uso deposito/cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e interrato, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 143 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: VIA GORIZIA 36 , SAN GIORGIO SU LEGNANO, piano: 1 - S1, intestato a
Coerenze: NORDEST: parti comuni (lato Via Gorizia) - SUDEST: parti comuni (lato Via A. Moro) - SUDOVEST: parti comuni (lato confine con mapp. 250 e 249) - NORDOVEST: parti comuni (lato confine con map. 142)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	461,10 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 336.990,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 336.990,00



Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 303.291,00
 Data della valutazione: 17/08/2021

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da _____ in qualità di proprietario.

Alla data del sopralluogo:

- Il corpo A (laboratorio) risulta libero e in disuso, si rilevano all'interno attrezzature, mobili e suppellettili di proprietà dell'esecutato.
- Il corpo B (residenza) risulta occupato dall'esecutato e dalla suocera dello stesso.

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 **legale** attiva, stipulata il 23/09/2019 a firma di TIBIUNALE DI ROMA ai nn. 14656/6819 di repertorio, iscritta il 24/09/2019 a MILANO2 ai nn. 118216/22201, a favore di AGENZIA DELLE ENTRATE - RISCOSSIONE, contro _____, derivante da RUOLO AVVISO DI ACERTAMENTO ESECUTIVO E AVVISO DI ADDEBITO ESECUTIVO.

Importo ipoteca: 90.209,79.

Importo capitale: 180.419,58.

La formalità è riferita solamente a CORPO A : CF 6/143(~282)/702 e CORPO B: CF 6/143/701

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 06/09/2011 a firma di NOTAIO FRESCA FANTONI C. ai nn. 31527/21640 di repertorio, iscritta il 13/09/2011 a MILANO2 ai nn. 106365/22696, a favore di CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGIATE SOC. COOP., contro _____

Importo ipoteca: 100.000,00.

Importo capitale: 200.000,00.

Durata ipoteca: 15 anni.

La formalità è riferita solamente a CORPO A : C.F. 6/143(~282)/702

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 24/07/2007 a firma di NOTAIO CIVITA LUISA ai nn. 282580/9419 di repertorio, iscritta il 27/07/2007 a MILANO2 ai nn. 121895/33481, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro _____, derivante da GARANZIA MUTUO FONDIARIO.

Importo ipoteca: 210.000.

Importo capitale: 420.000.

La formalità è riferita solamente a CORPO B : CF 6/142/701 (piena proprietà) e CT 6/143 e CT 6/218 e CT 6/142B (per la quota di 1/2 della piena proprietà).

Si precisa che il terreno riportato nel C.T. di SAN GIORGIO SU LEGNANO al Foglio 6 P.IIa 142/B



non risulta presente al Catasto Terreni e quindi allo stato NON IDENTIFICABILE

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 14/03/2020 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 1202 di repertorio, trascritta il 11/06/2020 a MILANO2 ai nn. 57383/35036, a favore di BANCA DI CREDITO COOPERATIVO DI BUSTO GAROLFO E BUGUGGIATE SOC. COOP., contro

La formalità è riferita solamente a CORPO A : CF 6/143(~282)/702

pignoramento, trascritta il 29/01/2021 a MILANO 2 ai nn. 10961/7299, a favore di INTESA SANPAOLO SPA, contro

La formalità è riferita solamente a CORPO B : CT 6/143 e CT 6/218 e CF 6/143/701 (per la quota di 1/1 della piena proprietà) e CT 6/142B per la quota di 1/2 piena proprietà.

Si precisa che il terreno riportato nel C.T. di SAN GIORGIO SU LEGNANO al Foglio 6 P.IIa 142/B non risulta presente al Catasto Terreni e quindi allo stato NON IDENTIFICABILE

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 0,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	€. 0,00
Ulteriori avvertenze:	
Immobile autonomo privo di gestione condominiale.	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

per la quota di 1/2, in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 04/04/2007), con atto stipulato il 04/04/2007 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 925 di repertorio, trascritto il 09/07/2007 a MILANO 2 ai nn. 107379/56343.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B : CT 6/143 e CT 6/218 e CT 6/142B.

acquisisce la quota di 1/2 di piena proprietà da) e
, quota a loro pervenuta in virtù di atto trascritto presso la Conservatoria di Milano 3 addì 16/09/1966 al num.gen. 49042

per la quota di 1/1, in forza di decreto di trasferimento immobili (dal 04/04/2007), con atto stipulato il 04/04/2007 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 925 di repertorio, trascritto il 09/07/2007 a MILANO 2 ai nn. 107379/56343.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B : CF 6/143/701.

acquisisce la quota di 1/1 di piena proprietà da) e
, quota a loro pervenuta in virtù di atto trascritto presso la Conservatoria di Milano 3 addì 16/09/1966 al num.gen. 49042

per la quota di 1/2, in forza di COMPRAVENDITA (dal 06/09/2011), con atto stipulato il 06/09/2011 a firma di NOTAIO FRESCA FANTONI ai nn. 31526/21639 di repertorio, trascritto il 13/09/2011 a MILANO2 ai nn. 106364/65082.

Il titolo è riferito solamente a CORPO B : CT 6/143 e CT 6/218.

Il certificato notarile in atti espone le seguenti precisazioni: atto di compravendita Notaio ALDO



NOVARA del 15/01/1992 rep.42760 trascritto alla Conservatoria di Milano 2 il 04/02/1992 nn.14505/11726 successivamente rettificato per dati errati da scrittura privata autenticata Notaio FRESCA FANTONI CARLA del 23/02/2011 rep.30478/20909 trascritta alla Conservatoria di Milano 2 il 07/03/2011 nn.25738/15064 e atto ricognitivo e di identificazione catastale Notaio FRESCA FANTONI CARLA del 23/02/2011 rep.30479/20910 trascritto presso la Conservatoria di Milano2 il 07/03/2011 nn.25739/15064 e nn.2570/15065 con il quale la società acquista LA QUOTA DI 1/2 di piena proprietà da

) per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 06/09/2011), con atto stipulato il 06/09/2011 a firma di NOTAIO FRESCA FANTONI CARLA ai nn. 31526/21639 di repertorio, trascritto il 13/09/2011 a MILANO 2 ai nn. 106364/65082.
Il titolo è riferito solamente a CORPO A: CF 6/143(~282)/702

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

per la quota di 1/1, in forza di FUSIONE PER INCORPORAZIONE (fino al 25/10/2010), con atto stipulato il 18/12/1995 a firma di NOTAIO P. MARCHETTI ai nn. 15346 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a CORPO A : CF 6/143(~282)/702

per la quota di 1/1, in forza di ATTO RICOGNITIVO E DI IDENTIFICAZIONE CATASTALE (dal 25/10/2010 fino al 05/09/2011), con atto stipulato il 25/10/2010 a firma di NOTAIO FUGAZZOLA ai nn. 182125 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a CORPO A : CF 6/142(~282)/702

per la quota di 1/1, in forza di ATTO RICOGNITIVO E IDENTIFICATIVO CATASTALE (dal 25/10/2010 fino al 25/10/2010), con atto stipulato il 25/10/2010 a firma di NOTAIO FUGAZZOLA ai nn. 182125 di repertorio.
Il titolo è riferito solamente a CORPO A : CF 6/143(~282)/702

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

N. 45/1967, intestata a _____ E _____, per lavori di COSTRUZIONE RUSTICO E RECINZIONE.

Il titolo è riferito solamente a RUSTICO E RECINZIONE.

Porzione di rustico ad uso magazzino successivamente abbinato al laboratorio

N. 135/70, intestata a _____ E _____, per lavori di REALIZZAZIONE CASA DI ABITAZIONE E LABORATORIO, presentata il 30/12/1970 con il n. 7716 di protocollo, rilasciata il 25/03/1971, agibilità del 23/12/1975.

Il titolo è riferito solamente a N°6 vani utili, N°4 vani accessori, N°3 vani seminterrato e laboratorio al piano terra di mq 186

N. 22/72, intestata a _____, per lavori di RECINZIONE.

Il titolo è riferito solamente a RECINZIONE

N. 70/84, intestata a _____ E _____, per lavori di RECINZIONE.

Il titolo è riferito solamente a RECINZIONE

N. 76/77, intestata a _____, per lavori di COSTRUZIONE PENSILINA PER COPERTURA INGRESSO, rilasciata il 09/06/1978

_____ E _____ A N. 9/1980, per lavori di AMPLIAMENTO LABORATORIO, presentata il 02/02/1980, agibilità **non ancora rilasciata**.
Presentata dichiarazione di rinuncia alla concessione edilizia in data 15/10/1980 a firma



N. 31/2012, intestata a _____ per lavori di RECINZIONE , agibilità **non ancora rilasciata**

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Si precisa che gli importi indicati per le pratiche di sanatoria e le relative regolarizzazioni catastali sono indicativi, in quanto sarà l'amministrazione comunale a definire i costi precisi in base al tipo di pratica che verrà indicata dall'ufficio SUE.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: ALTA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne, parziali modifiche di facciata in prossimità dell'accesso carraio su Via A. Moro per l'accesso ad un ripostiglio non dichiarato. Rilevata inoltre tettoia prospiciente il cortile lato nord non dichiarata. Ampliamento del deposito (normativa di riferimento: PGT)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica delle parti sanabile (doppio criterio di verifica ad oggi e all'epoca dell'abuso); relativamente alle verifiche ad oggi si fa riferimento alle NTA del PGT vigente: U.F. 0,40 mq/mq e R.C. 35% su una superficie del lotto di circa 619 mq. Le cubature esistenti risultano già in eccesso rispetto ai limiti attuali.

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

Costi di regolarizzazione:

- Pratica edilizia in sanatoria - oblazione comunale minima (valore effettivo da definire con lo sportello SUE del Comune): € 1.000,00
- Redazione di pratica comunale concessione in sanatoria - attività professionale : € 1.500,00
- Oneri comunali e diritti : € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: Previa demolizione del ripostiglio e della tettoia (non sanabili) circa 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A - FG. 6 MAPP.143-(GRAF 282) SUB.702 (ripostiglio aggiunto e tettoia, modifiche interne e ampliamento del deposito).

La regolarizzazione del laboratorio esistente e accessori è possibile in parte, in quanto parte degli accessori meglio evidenziati su tavola che si allega alla perizia non seguono alcuna concessione edilizia. La regolarizzazione delle modifiche interne può essere effettuata mediante richiesta di concessione edilizia in sanatoria VEDI RELAZIONE ALLEGATA

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Presenza di strutture in alluminio tipo veranda in corrispondenza dei balconi

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Rimozione strutture in alluminio in corrispondenza dei balconi

L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**. Tempi necessari per la regolarizzazione: 7 gg

Questa situazione è riferita solamente a CORPO A - FG. 6 MAPP.143-SUB.701

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Modifiche interne a seguito di regolarizzazione edilizia delle



difficoltà rilevate (parti sanabili)

Le difficoltà sono regolarizzabili mediante: Rifacimento scheda catastale

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

Costi di regolarizzazione:

- DOCFA corpo A: €.600,00
- DOCFA corpo B (per migliore identificazione catastale e scorporo cantina dalla residenza secondo l'attuale normativa catastale): €.600,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg (dopo la regolarizzazione edilizia).

Vedi relazione allegata (AL5)

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

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

DA SANARE E CHIARIRE CON AMMINISTRAZIONE COMUNALE DOPO LA DEMOLIZIONE DELLE OPERE ABUSIVE

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

Sono state rilevate le seguenti difficoltà: Si precisa che il pignoramento della procedura RGE 9/2021 (riunita in fase di CTU alla procedura RGE 161/2020) include oltre all'unità immobiliare residenziale CF 6/143/701 anche i seguenti terreni identificati nel catasto terreni (CT) del Comune di San Giorgio su Legnano che configurano di fatto aree esterne ad uso esclusivo della villa site all'interno della recinzione della villa stessa e più in dettaglio: A1) ente urbano CT Foglio 6 P.lla 143 : identifica il sedime della villa e delle relative pertinenze esterne, risulta "ente urbano" in quanto terreno trasferito successivamente al catasto fabbricati e pertanto privo di reddito proprio. A2) terreno CT Foglio 6 P.lla 218 , identifica il lato est del sedime della villa all'interno della recinzione, allo stato attuale tale particella non ha una propria indipendenza e risulta inglobato nella scheda catastale allegata relativa al CORPO A con necessita di trasferimento al catasto urbano. B3) terreno CT Fogli 6 P.lla 142/B - 90 mq - particella non esistente al catasto fabbricati e pertanto non identificabile.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di tipo mappale e frazionamento: €.900,00
- Redazione n°4 schede catastali: €.1.000,00

Si rimanda alla redazione allegata AL5 per chiarimenti sulle difficoltà rilevate.

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA GORIZIA 36/38

LABORATORIO ARTIGIANALE

DI CUI AL PUNTO A

laboratorio artigianale a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA GORIZIA 36/38, della superficie commerciale di **220,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

Piano terra ad uso laboratorio in villetta autonoma con parti comuni esterne ad uso esclusivo in comune con il CORPO B

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano terra, ha un'altezza interna di 3,75 / 2,65



m. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 143 sub. 702 (catasto fabbricati), categoria C/3, classe 3, consistenza 229 mq. rendita 461.25 Euro, indirizzo catastale: VIA GORIZIA, piano: TERRA, intestato a

Coerenze: NORDEST: parti comuni (lato Via Gorizia) - SUDEST: parti comuni (lato Via A. Moro) - SUDOVEST: confine con mapp. 250 e 249) - NORDOVEST: parti comuni (lato confine con map. 142)
particella graffiata alla 6/282

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

Il piano terra risulta composta da ampio locale ad uso laboratorio, un vano ad uso deposito e ripostiglio, restanti disimpegni e servizi, vano scala comune con altra unità immobiliare (CORPO B); due vani ad uso deposito e tettoia esterna (questi ultimi senza concessione edilizia), area cortilizia in comune con il CORPO B, area esterna in comune con il CORPO B (mapp. 218) inglobato nella corte.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> realizzati in legno con vetro semplice	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in mattonelle in cotto	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>portone di ingresso:</i> realizzato in alluminio e vetro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>protezioni infissi esterni:</i> realizzate in ferro	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
Degli Impianti: <i>termico:</i> camino i diffusori sono in caloriferi	al di sotto della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
laboratorio e ripostigli come da scheda n°MI0717093 (escluso	220,00	x	100 %	=	220,00



deposito abusivo)		
Totale:	220,00	220,00

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella determinazione del valore di mercato si è tenuto conto della posizione, dei valori medi di mercato per immobili simili relativi alla zona, della regolarità edilizia ed eventuali sanatorie/demolizioni da effettuare, avvalendoci delle banche dati con le quotazioni del periodo quali OMI - BORSINO IMMOBILIARE DELLA PROVINCIA DI MILANO

Si precisa inoltre che le metrature considerate sono solo quelle relative all'immobile regolare.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 220,00 x 580,00 = **127.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 127.600,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 127.600,00



villa singola a SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA GORIZIA 36/38, della superficie commerciale di **241,10** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()
Piano primo ad uso residenziale in villetta autonoma con parti comuni esterne ad uso esclusivo in comune con il CORPO A, oltre a piano interrato ad uso deposito/cantina.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano primo e interrato, ha un'altezza interna di 300. Identificazione catastale:

- foglio 6 particella 143 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria A/7, classe 4, consistenza 7 mq, rendita 560,36 Euro, indirizzo catastale: VIA GORIZIA 36, SAN GIORGIO SU LEGNANO, piano: 1 - S1, intestato a I
Coerenze: NORDEST: parti comuni (lato Via Gorizia) - SUDEST: parti comuni (lato Via A. Moro) - SUDOVEST: parti comuni (lato confine con mapp. 250 e 249) - NORDOVEST: parti comuni (lato confine con map. 142)

L'intero edificio sviluppa 3 piani, 2 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1967.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona semicentrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. 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:

Il piano primo risulta suddiviso in (sup.nette):

- ingresso/disimpegno (circa 18 mq)
- cucina (circa 26 mq)
- soggiorno (circa 31 mq)
- prima camera (circa 24,2 mq)
- seconda camera (circa 17,8 mq)
- terza camera (circa 15,6 mq)
- primo bagno (circa 6,50 mq)
- secondo bagno (circa 5,20 mq)
- vano scala (circa 5,20 mq)

Il piano seminterrato risulta un ampio locale uso cantina (circa 50 mq) con n°2 finestre di aerazione su bocche di lupo.

Relativamente alle finiture si rilevano per tutti i locali del piano primo pavimenti e rivestimenti bagno e cucina in piastrelle di ceramica di varie cromie, serramenti in alluminio (non a taglio termico) con tapparelle in pvc; porte interne tamburate con telaio in legno; pareti e plafoni risultano intonacati e tinteggiati di varie cromie, non si evidenziano particolari patologie edilizie visibili; i balconi sul retro presentano strutture in alluminio tipo veranda irregolari e da rimuovere. L'impianto di riscaldamento è autonomo con caldaia in scarso stato manutentivo posizionata nel sottoscala e caloriferi a parete. Relativamente al piano interrato si configura come unico e ampio locale accessibile dal vano scala interno; presenta pavimenti in cemento, muri e plafoni intonacati; si rileva la presenza all'interno di un bolier per l'acqua calda.

L'immobile esternamente presenta un intonaco colore grigio, imbotti dei serramenti colore bianco e lattonerie in rame/alluminio effetto rame. Le parti esterne risultano parzialmente pavimentate con masselli autobloccanti e parzialmente aree a verde.

Complessivamente l'immobile si valuta in sufficiente stato manutentivo nonostante l'obsolescenza delle finiture.

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitabili (piano primo)	165,00	x	100 %	=	165,00



Balconi	22,00	x	25 %	=	5,50
Cantina in contatto diretto con la residenza (piano interrato)	60,00	x	50 %	=	30,00
Locali non abitabili (vano scala)	19,00	x	40 %	=	7,60
Aree esterne ad uso esclusivo	330,00	x	10 %	=	33,00
Totale:	596,00				241,10

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 - zona centrale (dati riferiti al secondo semestre 2020): ville e villini - stato normale: range 1200-1400 €/mq
- Borsinoimmobiliare.it - ville e villini € 1164 - 1467

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile oggetto di valutazione e in particolare modo in relazione allo specifico stato manutentivo dell'immobile, alla vetustà del fabbricato, al contesto urbano di appartenenza, lo scrivente valuta congruo il parametro di 900 €/mq.

Si precisa che la valutazione del corpo B include per l'intero le parti esterne ad uso esclusivo pari a circa 330 mq equiparati a 33 mq di sup. commerciale secondo i coefficienti di riduzioni indicati dal DPR 23/03/98 n.138; lo scrivente valuta opportuno inserire per intero le parti esterne nella valutazione del lotto B in quanto risulta prevalente l'aspetto residenziale dell'immobile nonostante le parti esterne risultano in comune nella quota di 1/2 ai corpi A e B.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 241,10 x 900,00 = **216.990,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 216.990,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 216.990,00

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-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	laboratorio artigianale	220,00	0,00	127.600,00	127.600,00
B	villa singola	241,10	0,00	216.990,00	216.990,00
				344.590,00 €	344.590,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

L'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto si configura come una villa autonoma suddivisa catastalmente in due unità immobiliari indipendenti (laboratorio e residenza) con parti comuni esterne ma di fatto strettamente correlate e contigue sia a livello geometrico e sia impiantistico.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 7.600,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 336.990,00**

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: **€. 336.990,00**

Ulteriore riduzione del valore del **10%** 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): **€. 33.699,00**

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: **€. 303.291,00**

data 17/08/2021



il tecnico incaricato
ARCH. ROBERTO BERNASCONI

