



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 49/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ORGANA SPV SRL

DEBITORE:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:

Dott.ssa Elisa TOSI

CUSTODE:

G.I.V.G. s.r.l.- Istituto Vendite Giudiziarie di Varese (I.V.G.)- Varese

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 18/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Ing. Valeria RIBALDONE**

CF:RBLVLR67B46D869P

con studio in GALLARATE (VA) Corso Sempione 15/A

telefono: 0331799074

email: valeria@studiorm.net

PEC: valeria.ribaldone@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 49/2023

# LOTTO 1

## 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a LEGNANO Viale Luigi Cadorna 22, della superficie commerciale di **90,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )

Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare condominiale residenziale denominato "Residenza I Pini" e precisamente nel fabbricato "A".

L'ingresso all'unità avviene tramite il vano scala comune.

Competono gli enti e spazi comuni del fabbricato di cui l'unità è parte con i rispettivi millesimi di proprietà.

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

- foglio 34 particella 239 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI CADORNA 22 LEGNANO Edificio A, piano: T, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/07/2019 Pratica n. MI0264566 in atti dal 30/07/2019 VARIAZIONE. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 11/04/2017 Pratica n. MI0184623.

Coerenze: stesso immobile: rampa carrabile sub 125, enti comuni sub.126 su due lati, enti comuni sub 127 e altra unità sub. 79

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.

## 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>90,25 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 143.000,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 135.850,00</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 133.710,00</b>
Data della valutazione:	<b>18/07/2023</b>

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del primo sopralluogo 16-05-23 non è stato possibile accedere all'unità immobiliare oggetto di stima in quanto l'esecutato non era presente.

Alla data del secondo sopralluogo 17-06-23, a seguito di apertura forzata da parte di IVG, l'unità immobiliare risultava libera da persone.



In data 16-06-2023 l'Agenzia delle Entrate Direzione Provinciale di Milano - Ufficio Territoriale di Legnano, a seguito di mia istanza del 01-06-23, comunica che "risulta un contratto di locazione riferito all'immobile indicato avente quale dante causa il soggetto esecutato IMMOBILIARE ULIVO S.R.L.cf 03849970961. Il contratto risulta oggetto di risoluzione alla data del 18-01-2021. Alleghiamo il testo del contratto telematico registrato presso l'Ufficio di Legnano al numero 1068 serie 3T del 2019."

#### **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:*

SCRITTURA PRIVATA CON SOTTOSCRIZIONE AUTENTICATA, stipulata il 26/01/2005 a firma di Notaio DE SIMONE ai nn. 20780 di repertorio, trascritta il 14/02/2005 a Milano 2 ai nn. 19339/9721, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da COSTITUZIONE DI VINCOLO DI DESTINAZIONE.

-gravante sugli immobili al catasto Terreni Fl.34 p.lla 17 e Fl.34 p.lla 19. -i signori Paolo, Massimo E Donatella Gerundini Gherardi hanno asservito: 1) l'area al fabbricato cosi' come definito nel progetto p.e. n. pdc-25-2004 del 5 febbraio 2004 presentato al comune di legnano per una volumetria di metri cubi 8.804,01; 2) parte della superficie della medesima area, per una porzione pari a mq. 880,5, cosi' come individuata nel progetto sopracitato, a parcheggio per le unita' immobiliari residenziali; 3) gli spazi di sosta (parcheggio e marciapiede) in fregio a via cadorna cosi' come individuati nel progetto di cui sopra e reperiti ai sensi dell'art. 44 bis del vigente regolamento edilizio, ad uso pubblico, con manutenzione a cura e spese dei proprietari. tutte le obbligazioni scadenti dal trascrivendo atto a favore del comune di legnano sono vincolanti e devono intendersi indivisibili ed estese agli eredi, successori ed aventi causa. detti vincoli potranno essere modificati in relazione alla variazione della vigente disciplina urbanistica e comunale.

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

4.2.1. *Iscrizioni:*

ipoteca **volontaria** attiva, stipulata il 15/12/2005 a firma di NUZZO OTTAVIANO ANSELMO ai nn. 42370/6501 di repertorio, iscritta il 05/01/2006 a Milano 2 ai nn. 2173/531, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO CONDIZIONATO.

Importo ipoteca: 12000000.

Importo capitale: 6000000.

Durata ipoteca: 30 anni.

- originari immobili al catasto Terreni Fl.34 p.lla 17, Fl.34 p.lla 19 e immobili al catasto Fabbricati Fl.34 p.lla 17 sub. 701, Fl.34 p.lla 17 sub. 702 e Fl.34 p.lla 17 sub. 703. - Sono presenti annotazioni per le quali si rimanda al documento allegato - Comunicazioni: Comunicazione n. 14404 del 03/08/2021 di



estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 26/05/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 03/08/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Comunicazione n. 17978 del 05/10/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 14/06/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 05/10/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Comunicazione n. 18551 del 12/10/2021 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 04/01/2021. Cancellazione parziale eseguita in data 12/10/2021 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D.Lgs 385/1993) Comunicazione n. 16095 del 27/06/2023 di estinzione parziale dell'obbligazione avvenuta in data 13/06/2023. Cancellazione parziale in fase istruttoria

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

pignoramento, stipulata il 20/02/2023 a firma di Tribunale di BUSTO ARSIZIO ai nn. 1117 di repertorio, trascritta il 15/03/2023 a Milano 2 ai nn. 34613/23802, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da ATTO ESECUTIVO O CAUTELARE - VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

#### 4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

#### 4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

ATTO GIUDIZIARIO, stipulata il 11/05/2023 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 309/2023 di repertorio, trascritta il 23/06/2023 ai nn. 86973/60951 , a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€ 1.100,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolte alla data della perizia:	<b>€ 2.140,00</b>
Millesimi condominiali:	<b>16,920</b>

Ulteriori avvertenze:

L'amministratore di condominio in data 18/07/22, a seguito di mia richiesta, comunica quanto segue:

riferimento unità indicata nel preventivo e nel consuntivo allegato: n.2.

millesimi di proprietà 16,920

importo annuo spese circa 1.100,00 escluso consumo di acqua calda, fredda e di riscaldamento.

totale spese pregresse non pagate euro 2.140,56

in corso una pratica legale da parte di un Condòmino contro il condominio per questioni contabili.

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 26/01/2005), con atto stipulato il 26/01/2005 a firma di notaio DE SIMONE DANIELA ai nn. 20781/3435 di repertorio, registrato il 22/02/2005 a MI 2 ai nn. 2010/1T, trascritto il 24/02/2005 a MI 2 ai nn. 25047/12480.

Il titolo è riferito solamente a immobili riportati al catasto Terreni al Fl.34 p.lla 17 e Fl.34 p.lla 19 e al catasto Fabbricati Fl.34 p.lla 17 sub.701, Fl.34 p.lla 17 sub.702 e Fl.34 p.lla 17 sub.703



## 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 piena PROPRIETA' ciascuno AZIONE DI BENI/USUFRUTTO), in forza di accettazione tacita di eredità ( fino al 26/01/2005), con atto stipulato il 26/01/2005 a firma di notaio DE SIMONE DANIELA ai nn. 20781/3435 di repertorio, trascritto il 24/02/2005 a Mi 2 ai nn. 25046/12479.

Successione da FERRARI MARIA TERESA GIOVANNA deceduta il 20/09/1996, giusta denuncia num.163 vol.1997 del 19/05/1997, trascritta 05/09/1997 nn.66532/49078, e successiva denuncia num.186 - vol.1997 22/05/1997, trascritta 01/09/1997 nn.65173/47786

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/6 piena PROPRIETA' ciascuno AZIONE DI BENI/USUFRUTTO), in forza di accettazione tacita di eredità ( fino al 26/01/2005), con atto stipulato il 26/01/2005 a firma di notaio DE SIMONE DANIELA ai nn. 20781/3435 di repertorio, trascritto il 24/02/2005 a Mi 2 ai nn. 25045/12478.

Successione non trascritta di GERUNDINI GHERARDI GHERARDO deceduto il 07/10/1994

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

DIA N. **32/2010**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE A DIA 360/2008-AMPLIAMENTO, presentata il 15/02/2010 con il n. PR.5791 di protocollo.  
AGIBILITA' NON RICHIESTA PER L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.

DIA N. **360/2008**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di VARIANTE MANUTENZIONE STRAORDINARIA-OPERE DI COMPLETAMENTO , presentata il 11/11/2008 con il n. PR 43677 di protocollo

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **13/200** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di DUE FABBRICATI RESIDENZIALI AUTORIMESSE E BARRIERA FONASSORBENTE, rilasciata il 23/06/2005 con il n. 13/200 di protocollo.

Voltura PDC N. 13/2005, intestata a Immobiliare Ulivo s.r.l., rilasciata il 14/07/2005 con il n. 25722/3403 di protocollo. Comunicazione del Comune 01/10/2008 che il Pdc è decaduto in data 06-09-2008

PERMESSO DI COSTRUIRE N. **V1-13/2005** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di modifiche e recupero sottotetto a fini abitativi, rilasciata il 29/10/2007 con il n. PR. 40094 di protocollo.

AGIBILITA' NON RICHIESTA PER L'UNITA' IMMOBILIARE OGGETTO DI VALUTAZIONE.

Permesso di costruire N. **55-04** e successive varianti, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di demolizione di fabbricato esistente, rilasciata il 25/06/2004 con il n. 55-0024 di protocollo.

Voltura rilasciata in data 15-07-2005

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PRG - piano regolatore generale vigente, in forza di delibera Approvazione con DCS n. 25 del 17/07/2020 - Pubblicazione/Entrata in vigore BURL SAC n. 35 del 26/08/2020, l'immobile ricade in zona Aree B2 Tessuto consolidato della città moderna. Norme tecniche di attuazione ed indici: art.14 B – Aree del tessuto urbano consolidato a prevalente vocazione residenziale

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

La conformità edilizia è espressa per la sola unità immobiliare non potendo riscontrare la conformità dell'immobile nel suo insieme e si basa sulla documentazione trasmessa dal Comune di Legnano a seguito di Istanza di accesso atti in data 17-05-2023.



**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: DPR 380/01)  
L'immobile risulta **conforme**.

**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Non è stata richiesta agibilità parziale per l'unità in esame. (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: segnalazione certificata di agibilità previa raccolta della documentazione necessaria comprese verifiche di rispondenza degli impianti e verifica agibilità parti comuni

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

Costi di regolarizzazione:

- agibilità con verifiche rispondenza ed oneri professionali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:**

L'immobile risulta **conforme**.

In luogo del corridoio la scheda catastale indica "camera". Trattasi di evidente errore di dicitura ininfluenza ai fini della rendita catastale.

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN LEGNANO VIALE LUIGI CADORNA 22

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO Viale Luigi Cadorna 22, della superficie commerciale di **90,25** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** )

Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare condominiale residenziale denominato "Residenza I Pini" e precisamente nel fabbricato "A".

L'ingresso all'unità avviene tramite il vano scala comune.

Competono gli enti e spazi comuni del fabbricato di cui l'unità è parte con i rispettivi millesimi di proprietà.

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

- foglio 34 particella 239 sub. 720 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 805,67 Euro, indirizzo catastale: VIA LUIGI CADORNA 22 LEGNANO Edificio A, piano: T, intestato a **\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 30/07/2019 Pratica n. MI0264566 in atti dal 30/07/2019 VARIAZIONE. FRAZIONAMENTO E FUSIONE del 11/04/2017 Pratica n. MI0184623. Coerenze: stesso immobile: rampa carrabile sub 125, enti comuni sub.126 su due lati, enti comuni sub 127 e altra unità sub. 79

L'intero edificio sviluppa 7 piani, 5 piani fuori terra, 2 piano interrato. Immobile costruito nel 2005.



## 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 sostenuto, i parcheggi sono scarsi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

## SERVIZI

municipio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
centro commerciale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
farmacie	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
ospedale	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
negozi al dettaglio	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media inferiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
scuola media superiore	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
asilo nido	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
verde attrezzato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

autostrada distante 700 mt	al di sopra della media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
----------------------------	-------------------------	---------------------

## 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:

Appartamento al piano terra di un complesso immobiliare condominiale residenziale denominato "Residenza I Pini" e precisamente nel fabbricato "A".

L'appartamento si compone di ingresso -soggiorno-angolo cottura, due camere da letto, un bagno, un wc, un disimpegno oltre a portico ed area esterna in proprietà esclusiva non recintata.

## Delle Componenti Edilizie:

<i>cancello:</i> carraio realizzato comune realizzato in metallo con apertura elettrica	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi esterni:</i> a battente vetro camera e tapparelle realizzati in PVC	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>infissi interni:</i> porte a battente realizzati in legno tamburato	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
<i>pareti esterne:</i> costruite in muratura con coibentazione in isolata , il rivestimento è	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★



realizzato in intonacata civile e rivestimento in piastrelle gres

*pavimentazione esterna*: realizzata in parti private piastrelle gres e prato

nella media 

*pavimentazione interna*: realizzata in piastrelle di gres / parquet

nella media 

*portone di ingresso*: porta blindata realizzato in laminato legno

nella media 

Degli Impianti:

*citofonico*: videocitofono conformità: non presente dichiarazione conformità

nella media 

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

nella media 

*idrico*: sottotraccia , la rete di distribuzione è realizzata in pubblica conformità: non presente dichiarazione conformità . sanitari ceramica

nella media 

*termico*: centralizzato i diffusori sono in radiatori in alluminio conformità: non presente dichiarazione conformità

nella media 

*ascensore*: condominiale conformità: dichiarazione conformità non presente

nella media 

CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Indici mercantili*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
APPARTAMENTO	83,00	x	100 %	=	83,00
PORTICO	5,00	x	30 %	=	1,50
AREA ESTERNA DI PROPRIETA'	115,00	x	5 %	=	5,75
<b>Totale:</b>	<b>203,00</b>				<b>90,25</b>

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO I

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: appartamento nuovo



Indirizzo: viale Cadorna  
Superfici principali e secondarie: 61  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 140.000,00 pari a 2.295,08 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 126.000,00 pari a 2.065,57 Euro/mq  
Valore Ctu: 126.000,00 pari a: 2.065,57 Euro/mq

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: appartamento nuovo  
Indirizzo: viale Cadorna  
Superfici principali e secondarie: 66  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 2.196,97 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 130.500,00 pari a 1.977,27 Euro/mq  
Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 1.977,27 Euro/mq

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare  
Fonte di informazione: immobiliare.it  
Descrizione: appartamento nuovo  
Indirizzo: viale Cadorna  
Superfici principali e secondarie: 70  
Superfici accessorie:  
Prezzo richiesto: 145.000,00 pari a 2.071,43 Euro/mq  
Sconto trattativa: 10 %  
Prezzo: 130.500,00 pari a 1.864,29 Euro/mq  
Valore Ctu: 130.500,00 pari a: 1.864,29 Euro/mq

#### INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Valori OMI 2022/2  
Valore minimo: 1.250,00  
Valore massimo: 1.750,00  
Note: abitazioni stato normale

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima Market Comparison Approach mediante la ricerca e la scelta di opportuni comparables reperiti da ricerche sul mercato immobiliare locale e sul portale dell'Agenzia delle Entrate (compravendite).

Attraverso uno specifico modello matematico (in allegato) è stato effettuato il calcolo dei prezzi marginali in funzione delle caratteristiche specifiche dei comparables e del subject oggetto di valutazione.

Con tale procedimento è stato desunto il corretto valore totale a corpo. Si assumono come



comparabili tre offerte di immobili opportunamente scontate per presumibile sconto trattativa. Si è quindi applicata una correzione dei prezzi dei comparabili sulla base delle differenti caratteristiche in termini di stato manutentivo, taglio dimensionale, classe energetica.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **146.000,00**

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): **€ 146.000,00**

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 146.000,00**

**9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:**

## SVILUPPO VALUTAZIONE:

E' stato applicato il procedimento di stima Market Comparison Approach mediante la ricerca e la scelta di opportuni comparables reperiti da ricerche sul mercato immobiliare locale e sul portale dell'Agenzia delle Entrate (compravendite).

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Legnano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: locali, osservatori del mercato immobiliare OMI - 2022, ed inoltre: Atti di compravendita

## 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	90,25	0,00	146.000,00	146.000,00
				<b>146.000,00 €</b>	<b>146.000,00 €</b>

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: **€ 143.000,00**

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

Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€ 7.150,00</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 135.850,00</b>
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> 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):	<b>€ 0,00</b>
Oneri notarili e provvigioni mediatori carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese di cancellazione delle trascrizioni ed iscrizioni a carico dell'acquirente:	<b>€ 0,00</b>
Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc:	<b>€ 2.140,00</b>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€ 133.710,00</b>

data 18/07/2023

il tecnico incaricato  
Ing. Valeria RIBALDONE

