



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 181/2021

PROCEDURA PROMOSSA DA:

RED SEA SPV SRL

DEBITORE:

GIUDICE:

DOTT. D'AMBRA MILTON COSIMO LEONARDO

CUSTODE:

Istituto Vendite Giudiziarie di Varese - sezione di Busto Arsizio

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 10/12/2021

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

**Simone BORGHI**

CF: BRGSMN74L201441A

con studio in ORIGGIO (VA) Via Piantanida n.25

telefono: 0296732438

email: studioingecom@gmail.com

PEC: simone.borghi@ingpec.eu



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 181/2021

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

**A** appartamento a LEGNANO Via Brennero 35, della superficie commerciale di **88,73** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano primo composto da ingresso nel soggiorno, corridoio che separa cucina, due camere (di cui una con bagno) e bagno. Dalla camera matrimoniale e dal soggiorno si accede a due balconi. Completa la consistenza dell'immobile una piccola cantina al piano terreno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-s1, ha un'altezza interna di 268 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 695 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO, piano: T, intestato a [ ]

) proprietari per 1/2 cadauno in comunione legale dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: Da nord in senso orario Appartamento : Vuoto su cortile comune, vuoto su cortile comune, vano scala comune e a.u.i., vuoto su cortile comune. Cantina: a.u.i., a.u.i., disimpegno comune, a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.

**B** box singolo a LEGNANO Via Brennero 35, della superficie commerciale di **14,58** mq per la quota di:

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

Box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 695 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 67,97 Euro. indirizzo catastale: VIA BRENNERO, piano: t, intestato a [ ]

) proprietari per 1/2 cadauno in comunione legale dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie

Coerenze: Da nord in senso orario. corsello comune, a.u.i., a.u.i., a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.

**2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:**

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	103,31 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:	€. 168.543,20
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.116,04
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 160.116,04
Data della valutazione:	10/12/2021

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.  
L'immobile risulta essere stato abbandonato dai proprietari e libero da persone. Sono presenti mobili ed oggetti personali lasciati dai proprietari. L'accesso è avvenuto tramite contatto diretto con uno dei due esecutati a seguito di primo tentativo di accesso senza successo.

### 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 29/08/2007 a firma di [redacted] ai nn. 102568/16452 di repertorio, iscritta il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137600/36886, a favore di BANCA POPOLARE DI NOVARA S.p.a con sede in Novara, contro [redacted]

da garanzia di mutuo fondiario.

Importo ipoteca: 304.000.

Importo capitale: 152.000.

Durata ipoteca: 30 anni.

Annotazione di iscrizione n.22072/3321 del 07/03/2013 rinegoziazione mutuo del 23.11.2012 notaio Zinni Germano con sede in Castano Primo numero repertorio 94106/16980 ultima scadenza 31.08.2037

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

pignoramento, stipulata il 10/04/2021 a firma di Tribunale di Busto Arsizio ai nn. 1040 di repertorio, trascritta il 07/05/2021 a Milano 2 ai nn. 64217/42761 a favore di RED SEA SPV SRL con sede in Conegliano, contro [redacted]

[redacted] pignoramento immobili

##### 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>€. 1.160,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 1.410,26</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 21.405,33</b>
Millesimi condominiali:	<b>12,16</b>

Ulteriori avvertenze:

Come dichiarato dall'amministrazione nella mail inviata inerente le spese di condominio "In arretrato sono €.21.405,33 spese ordinarie + € 188,66 spese straordinarie riparazione ascensore e l'importo di € 1.221,60 da versare sul fondo accantonamento facciate regolarmente deliberato

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

..... a quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/08/2007), con atto stipulato il 29/08/2007 a firma di Quagliata ai nn. 102567/16451 di repertorio, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137599/73445

..... per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 29/08/2007), con atto stipulato il 29/08/2007 a firma di Quagliata ai nn. 102567/16451 di repertorio, trascritto il 07/09/2007 a Milano 2 ai nn. 137599/73445

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

..... con sede in PAVIA ..... per la quota di 1/1 ( fino al 03/12/1992)

..... per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1992 fino al 29/08/2007), con atto stipulato il 03/12/1992 a firma di ..... 32935 di repertorio, trascritto il 30/12/1992 a Milano 2 ai nn. 98892/69860

..... per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 03/12/1992 fino al 29/08/2007), con atto stipulato il 03/12/1992 a firma di ..... nn. 32935 di repertorio, trascritto il 30/12/1992 a Milano 2 ai nn. 98892/69860

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. 222/89, intestata a ..... per lavori di Costruzione di fabbricato, presentata il 11/07/1989 con il n. 223/21561 di protocollo, rilasciata il 11/04/1990, agibilità del 12/07/1993

Autorizzazione edilizia N. 33/1992, intestata a ..... per lavori di recinzione e cammamenti interni, presentata il 23/01/1992 con il n. 2245 di protocollo, rilasciata il 16/03/1992 con il n. 3098 di protocollo

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:



Nessuna informazione aggiuntiva.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

#### **CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa distribuzione degli spazi interni.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: rifacimento planimetria catastale con la corretta rappresentazione grafica dello stato dei luoghi come da opere eseguite senza provvedimento riportate nella voce conformità urbanistica. In tale fase non viene redatta la nuova planimetria in quanto con le attuali normative catastali la cantina andrebbe stralciata dalla maggior consistenza dell'appartamento modificando i subalterni riportati negli atti di pignoramento.

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

Costi di regolarizzazione:

- rifacimento planimetria catastale con pagamento diritti di segreteria: €.300,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub.30

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

#### **CRITICITÀ: MEDIA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversa distribuzione degli spazi interni. E' stato rimosso il ripostiglio presente a fondo del corridoio, ed il locale è stato accorpato insieme a parte del disimpegno nella camera da letto. Il secondo bagno, originariamente accessibile dal corridoio è diventato accessibile dalla camera. Inoltre risultano presenti difformità nelle finestre (normativa di riferimento: DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Redazione di segnalazione certificata di inizio lavori asseverata per opere già eseguite con pagamento di sanzione. La sanzione emanata è pari ad un minio di 516 € ad un massimo di 5164 €. si riporta valore medio in oneri e costi di regolarizzazione. Per il rilascio della sanatoria per le opere di facciata occorre parere favorevole dell'assemblea del condominio e della commissione paesaggio

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

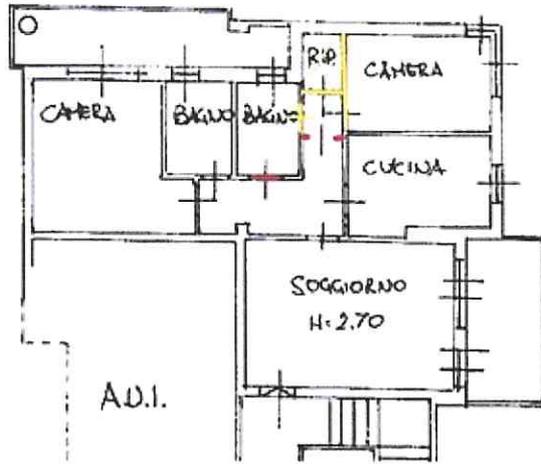
Costi di regolarizzazione:

- sanzione amministrativa: €.2.500,00
- spese tecniche sanatoria: €.1.500,00

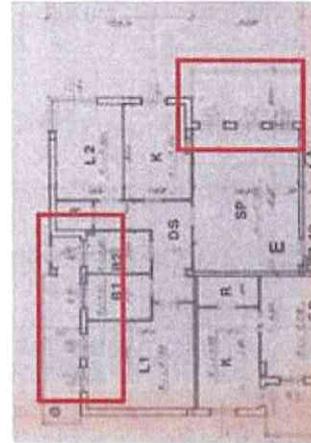
Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 gg

Questa situazione è riferita solamente a appartamento sub.30





difformità interne



difformità serramenti

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

BENI IN LEGNANO VIA BRENNERO 35

### APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO Via Brennero 35, della superficie commerciale di **88,73** mq per la quota di:

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

Appartamento al piano primo composto da ingresso nel soggiorno, corridoio che separa cucina, due camere (di cui una con bagno) e bagno. Dalla camera matrimoniale e dal soggiorno si accede a due balconi. Completa la consistenza dell'immobile una piccola cantina al piano terreno

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t-s1, ha un'altezza interna di 268 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 695 sub. 30 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 6 vani, rendita 604,25 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO, piano: T. intestato a i
- i proprietari per 1/2 cadauno in comunione legale dei beni, derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.  
Coerenze: Da nord in senso orario Appartamento : Vuoto su cortile comune, vuoto su cortile comune, vano scala comune e a.u.i., vuoto su cortile comune. Cantina: a.u.i., a.u.i., disimpegno comune, a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.





posizione dell'appartamento nel complesso immobiliare



vista esterna



Soggiorno



Soggiorno



Disimpegno



Cucina

## DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento nel territorio comunale



Inquadramento nel quartiere





Vista 3d del complesso edilizio

## SERVIZI

parco giochi

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

negozi al dettaglio

al di sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

supermercato

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autobus distante 1 km

buono ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

autostrada distante 2 km

★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## 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 sotto della media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

servizi:

nella media ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'immobile è posto all'interno di un complesso edilizio composto da 4 edifici pluripiano ad uso residenziale in zona periferica del comune di Legnano. Il complesso immobiliare è dotato di ampio spazio a verde condominiale. Di fronte al complesso è presente un'ampia area a parcheggio comunale.

L'appartamento è posto nella scala D (erroneamente la planimetria catastale riporta scala A) ed è accessibile tramite scala comune con ascensore.

L'unità immobiliare, situata al primo piano fuori terra, ha accesso direttamente nel soggiorno. Dal soggiorno si accede ad un corridoio che collega la cucina, la camera matrimoniale, il bagno padronale e la cameretta. La cameretta ha a disposizione un secondo bagno. Dalla camera da letto e dal soggiorno si accede a due balconi prospicienti il giardino comune. Completa la consistenza dell'immobile una piccola cantina al piano terreno.

L'immobile si presenta in discrete condizioni di manutenzione, presumibilmente con le stesse finiture di quanto è stato costruito. Sono presenti pavimentazioni in ceramica in tutte le stanze ad eccezione



delle camere in parquet. I serramenti sono in legno con doppi vetri, avvolgibili in pvc e zanzariere. L'impianto di riscaldamento è di tipo autonomo con radiatori a parete e caldaia nella cucina. E' presente impianto di videocitofono. Sulle pareti di soggiorno e delle camere sono presenti tappezzerie segnate dal tempo.

Durante il sopralluogo non è stato possibile eseguire rilievi all'interno della cantina in quanto satura di materiale ed impossibilitati ad accedervi.

Si consiglia la visita dell'immobile al fine di verificare il reale stato di manutenzione e la tipologia delle finiture.



cameretta



cameretta



bagno



camera matrimoniale



bagno



balcone

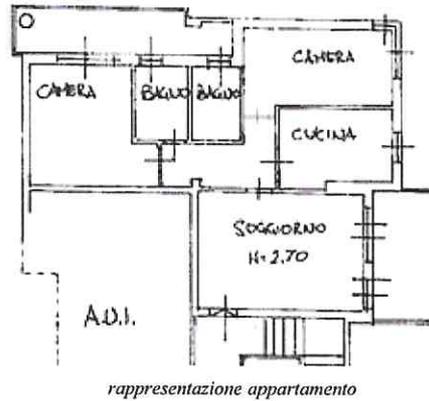
#### CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	83,06	x	100 %	=	83,06
balconi	16,58	x	30 %	=	4,97
cantina	2,80	x	25 %	=	0,70
<b>Totale:</b>	<b>102,44</b>				<b>88,73</b>



**VALUTAZIONE:**

## DEFINIZIONI:

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

## OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

## COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Fonte di informazione: immobiliare.it

Descrizione: Appartamento nello stesso condominio

Indirizzo: via brennero

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 125.000,00 pari a 1.923,08 Euro/mq

## COMPARATIVO 2

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: omi agenzia delle entrate

Descrizione: abitazioni civili prezzo da 1200 €/mq a 1600 €/mq si indica prezzo medio

Indirizzo: stato manutenzione buono

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:

Prezzo: 1.400,00 pari a 1.400,00 Euro/mq

## COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Fonte di informazione: omi agenzia delle entrate

Descrizione: abitazioni civili prezzo da 1600 €/mq a 2200 €/mq si indica prezzo medio

Indirizzo: stato manutenzione ottimo

Superfici principali e secondarie: 1

Superfici accessorie:



Prezzo: 1.900,00 pari a 1.900,00 Euro/mq

#### SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

#### CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 88,73 x 1.800,00 = 159.721,20

#### RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 159.721,20  
 Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 159.721,20

BENI IN LEGNANO VIA BRENNERO 35

## BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

**box singolo** a LEGNANO Via Brennero 35, della superficie commerciale di **14,58** mq per la quota di:

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

#### Box singolo

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano t, ha un'altezza interna di 240 cm. Identificazione catastale:

- foglio 8 particella 695 sub. 4 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 14 mq, rendita 67 97 Euro, indirizzo catastale: VIA BRENNERO, piano: t, intestato a

-----

per 1/2 cadauno in comunione legale dei beni,  
 derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie  
 Coerenze: Da nord in senso orario, corsello comune, a.u.i., a.u.i., a.u.i.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 6 piani fuori terra, . Immobile costruito nel 1992.





DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono ottimi. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



Inquadramento nel territorio comunale



Inquadramento nel quartiere



Vista 3d del complesso edilizio

SERVIZI

parco giochi



negozi al dettaglio



supermercato



COLLEGAMENTI

aeroporto distante 15 km



autobus distante 1 km



autostrada distante 2 km



## 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:	alla media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★
servizi:	nella media	★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★ ★

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

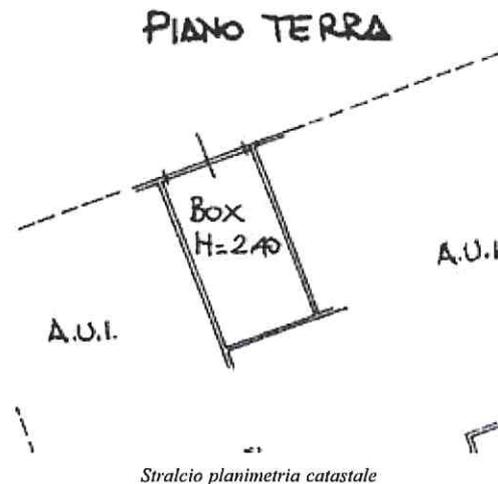
Trattasi di locale ad uso box singolo per ricovero di automezzo accessibile direttamente dal corsello comune. Non è stato possibile eseguire l'accesso in quanto il proprietario era privo delle chiavi. le misure sono state desunte dalla planimetria catastale e da rilievi esterni.

## CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box - superficie commerciale	14,58	x	100 %	=	14,58
<b>Totale:</b>	<b>14,58</b>				<b>14,58</b>



## VALUTAZIONE:

## DEFINIZIONI:

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



## SVILUPPO VALUTAZIONE:

Nella valutazione dei beni immobili in oggetto si è tenuto conto dell'ubicazione territoriale, del sistema costruttivo, della tipologia dell'edificio/i, delle finiture interne ed esterne, degli accessori a pertinenza dell'immobile, dello stato manutentivo, sia ordinario che straordinario e delle condizioni igienico-sanitarie. Al fine di valutare i beni, si è tenuto conto quindi di tutte le caratteristiche intrinseche ed estrinseche degli immobili.

Per la superficie commerciale al capitolo consistenza si sono considerati, oltre alla superficie netta, i muri interni, compresi i pilastri portanti e vani delle condutture, l'intero spessore dei muri perimetrali esterni e la metà dei muri in comune con unità confinanti. Questo criterio è preso in considerazione in quanto corrisponde alla consolidata pratica del mercato ed utilizzato dall'Agenzia delle Entrate nel manuale banca dati delle quotazioni immobiliari D.P.R. 138/98. A tale manuale si fa riferimento anche per i coefficienti utilizzati per omogeneizzare le superfici in base alle varie destinazione e tipologie.

Per esprimere il giudizio di stima ha adottato il sistema sintetico-comparativo che risulta il più affidabile all'attualità per individuare il più probabile valore di mercato dei beni immobili in esame, stimati come oggetto di trattazione per vendita. E' stata effettuata un'indagine di mercato particolarmente mirata e di comparazione su compravendite di immobili simili o analoghi, avvenute in tempi recenti per il comune in questione e nel contesto in cui sono ubicati gli immobili oggetto di stima.

## CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 14,58 x 900,00 = 13.122,00

## RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): € 13.122,00

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 13.122,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La valutazione estimativa secondo l'aspetto economico del più probabile valore di mercato (o valore venale) che si realizzerebbe in una libera contrattazione di compravendita, all'attualità, tenuto conto dello stato in cui si trovano le unità immobiliari. I valori individuali delle unità immobiliari sono stati rapportati e riferiti all'attualità del mercato immobiliare locale, riferiti ad immobili aventi caratteristiche intrinseche ed estrinseche similari, tipologia e vetusta, presenti nelle immediate vicinanze o nella zona, che sono state oggetto di compravendita, proposta di vendita o richiesta di acquisto.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Legnano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano 2, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Immobiliare.it, osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate

## VALORE DI MERCATO (OMV):

## RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:

ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	88,73	0,00	159.721,20	159.721,20
B	box singolo	14,58	0,00	13.122,00	13.122,00
				<b>172.843,20 €</b>	<b>172.843,20 €</b>



*Giudizio di comoda divisibilità della quota:*

L'oggetto della perizia è un appartamento con pertinenze quali cantina e box. Stralciare il box dalla consistenza dell'appartamento svaluterebbe l'unità residenziale in quanto il posto auto è un elemento richiesto in fase di ricerca immobiliare di appartamenti. La cantina, di piccole dimensioni non avrebbe una forte richiesta sul mercato ed il valore in fase di asta si svaluterebbe ulteriormente.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	<b>€. 4.300,00</b>
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 168.543,20</b>
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	<b>€. 8.427,16</b>
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 160.116,04</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>
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 160.116,04</b>

data 10/12/2021

il tecnico incaricato  
Simone BORGHI



