



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

72/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:

BANCO BPM S.P.A.

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. Milton D'Ambra

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 28/07/2023

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Michele Ceriani

CF:CRNMHL61P03F205B

con studio in UBOLDO (VA) VIA IV NOVEMBRE 53

telefono: 00390296780721

fax: 0296780721

email: stceriani@libero.it

PEC: michele.ceriani@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 72/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO Via Pirovano 23, della superficie commerciale di **57,17** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un fabbricato residenziale edificato attorno alla fine degli anni '50 e inizio anni '60' (anteriamente il 1 settembre 1967).

Lo stabile nel complesso è in pessime condizioni generali, con finitura dell'epoca di costruzione: facciata color mattone, zoccolatura perimetrale in beole, lattoneria in rame, pluviali in pvc, contorno finestre in cemento, pavimentazione cortile comune in battuto di cemento.

L'appartamento oggetto di perizia è stato oggetto di condono edilizio rilasciato nel 1997 per la formazione di veranda a chiusura del balcone.

L'unità immobiliare ha di pertinenza una cantina posta al piano interrato.

All'interno degli spazi comuni esterni condominiali delimitati da recinzione e cancello carrabile, c'è la possibilità di parcheggio, ma senza assegnazione di posto auto esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2.90 m appartamento; 2.15 m cantina. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 91 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 01, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PIROVANO N. 23 LEGNANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione (appartamento - cantina). Immobile in precedenza identificato da Foglio 34, Mappale 91, Subalterno 1, Categoria A/3; Classe 01, Consistenza 4,5 vani, rendita €278,89
Coerenze: cortile comune su tre lati; lato Nord-Est confinante con vano scala comune e altra proprietà.
Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987; ampliamento del 28/10/1997 in atti dal 28/10/1997 (n.316424/1997) intestazione da verificare; variazione toponomastica del 27/10/2016 in atti dal 27/10/2016 (n. 259756/2016); variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione nel classamento del 17/12/2014 pratica n. MI0682497 in atti dal 17/12/2014 variazione di classamento (n. 222031.1/2014) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti; superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015
- foglio 34 particella 91 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 10 mq, rendita 32,02 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PIROVANO N. 23 LEGNANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione (appartamento - cantina). Immobile in precedenza identificato da Foglio 34, Mappale 91, Subalterno 1
Coerenze: lato Nord-Est altra unità immobiliare; lato Sud-Est cortile comune; lato Sud-Ovest vano scala comune; lato Nord-Ovest corridoio comune
Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987; ampliamento del 28/10/1997 in atti dal 28/10/1997 (n.316424/1997) intestazione da verificare; variazione toponomastica del 27/10/2016 in atti dal 27/10/2016 (n. 259756/2016); variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione nel classamento del 17/12/2014 pratica n. MI0682497 in atti dal

17/12/2014 variazione di classamento (n. 222031.1/2014) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti; superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	57,17 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 50.716,93
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.645,24
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.645,24
Data della valutazione:	28/07/2023

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato da *** DATO OSCURATO *** con contratto di affitto tipo 4+4, registrato il 09/07/2020 a Agenzia delle Entrate ai nn. 1733-3T (il contratto è stato stipulato in data antecedente il pignoramento o la sentenza di fallimento), con l'importo dichiarato di €4200,00 annui

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 16/07/2007 a firma di Notaio IVALDI Riccardo ai nn. 233554/14449 di repertorio, registrata il 18/07/2007 a Milano 1 ai nn. 16566 1T, iscritta il 19/07/2007 a Milano 2 ai nn. 114998/31580, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da concessione a garanzia di mutuo .

Importo ipoteca: 270000.

Importo capitale: 135000.

Durata ipoteca: 30 anni

4.2.2. *Pignoramenti e sentenze di fallimento:*

pignoramento, stipulata il 21/03/2023 a firma di Tribunale di Busto Arsizio , trascritta il 04/04/2023 ai nn. 45444/31298, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da atto giudiziario

4.2.3. *Altre trascrizioni: Nessuna.*

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

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: **€ 1.200,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€ 0,00**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€ 5.300,00**

Ulteriori avvertenze:

Il debito dell'esecutato ammonta a fine gestione 2022/2023 a €641.33 + €4663.46 dell'inquilino, per un totale di €5304,79

Il debito nella sola gestione 2022/2023 ammonta a €415,38+ €982,08 per un totale di €1397,46

Nella gestione 2023/2024 sono previsti costi per €398,75 + €804,07 per un totale di €1202,82

Non sono previste al momento spese straordinarie.

Non ci sono cause in corso.

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2007), con atto stipulato il 16/07/2007 a firma di Notaio IVALDI Riccardo ai nn. 233553/14448 di repertorio, registrato il 18/07/2007 a Milano 1 ai nn. 16565 1T, trascritto il 19/07/2007 a Milano 2 ai nn. 114997/60365

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/2, in forza di atto di compravendita (dal 16/07/2007), con atto stipulato il 16/07/2007 a firma di Notaio IVALDI Riccardo ai nn. 233553/14448 di repertorio, registrato il 18/07/2007 a Milano 1 ai nn. 16565 1T, trascritto il 19/07/2007 a Milano 2 ai nn. 114997/60365

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 27/11/1997 fino al 16/07/2007), con atto stipulato il 27/11/1997 a firma di Notaio FRESCA FANTONI Carla ai nn. 1540/744 di repertorio, registrato il 11/12/1997 a Milano ai nn. 25978, trascritto il 04/12/1997 a Milano 2 ai nn. 90650/66111

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

CONDONO EDILIZIO - concessione in sanatoria ex Legge 47/85 N. 1449/86, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di chiusura balcone a formazione di veranda nell'appartamento al piano

rialzato , presentata il 30/06/1986 con il n. 19119/3726 di protocollo, rilasciata il 20/11/1997 con il n. 19119/3726 di protocollo, agibilità del 20/11/1997.

I lavori di costruzione del fabbricato sono iniziati anteriormente il 1 settembre 1967

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

Le verifiche sono state effettuate presso l'Ufficio Tecnico di Legnano (Milano), con ricerche nei registri onde individuare, per quanto possibile, le pratiche edilizie inoltrate negli anni riguardanti l'immobile oggetto di perizia.

In relazione alle verifiche di sanabilità delle difformità registrate sugli immobili, pur nella precipua volontà da parte di questo ausiliario di fornire dati e informazioni complete nel rispetto dell'incarico ricevuto, lo scrivente deve constatare la pratica impossibilità di fornire un quadro dettagliato, esaustivo e definitivo, in termini di ammissione delle istanze e l'indicazione dei relativi adempimenti, oneri, sanzioni e pagamenti; manifestazione che gli uffici, alle risultanze delle consultazioni svolte, rimandano all'esito dell'istruttoria conseguente alla presentazione di pratica completa di elaborati scritto-grafici di dettaglio. Alla luce di ciò, nel rispetto del mandato ricevuto e delle limitazioni rappresentate, quanto contenuto nel presente elaborato è da intendersi formulato in termini orientativi e previsionali e, per quanto attiene gli importi economici, in indirizzo prudenziale, ciò al fine di avere un quadro utile di massima per le finalità peritali. In conclusione, pertanto, è da precisarsi che quanto indicato può essere soggetto a possibili modificazioni ovvero variazioni e che le assunzioni sono state operate in ragione della normativa vigente al momento dell'elaborazione della relazione peritale.

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: sono stati rilevati dei setti murari/pilastrini; il muro che divide l'ingresso col soggiorno è stato in parte demolito, la restante porzione rimasta ha un'altezza di circa 1.10 m dal pavimento. L'angolo cottura è posto in soggiorno, mentre la cucina è utilizzata come camera da letto, tale locale ha una superficie inferiore a 9,00 mq (inferiore a 9,00 mq già nel condono rilasciato nel 1997). L'abitazione ha altezza interna pari a 2.90 m, anziché h. 3.00 m, come indicato sugli elaborati grafici del Condo. Differenza anche in alcune dimensioni dei locali, in parte comprese nelle tolleranze esecutive del 2% (Art. 34 bis del D.P.R.380/01). Per quanto riguarda la cantina, non sono state reperite planimetrie riportanti l'unità di pertinenza l'abitazione. Non si è entrato nel merito delle parti comuni.

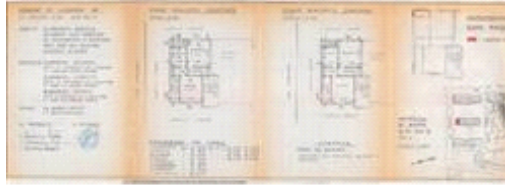
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione pratica edilizia in sanatoria.

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

Costi di regolarizzazione:

- sanzione/oblazione: €1.000,00
- Onorari del professionista incaricato: €2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 giorni

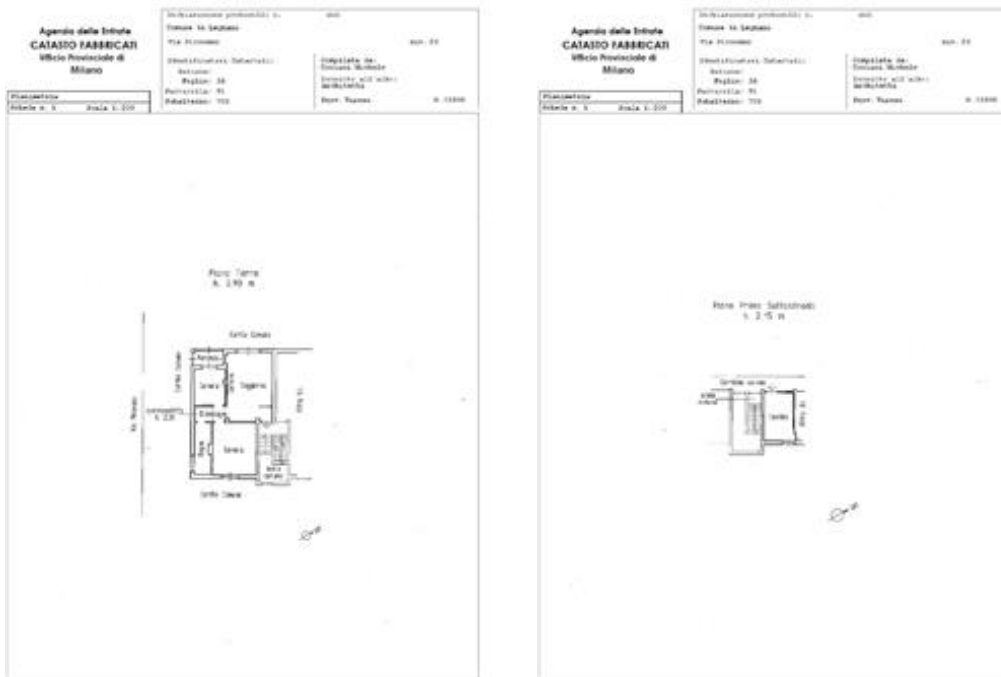


8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Appartamento: all'interno dell'appartamento sono stati rilevati dei setti murari/pilastri; il muro che divide l'ingresso col soggiorno è stato in parte demolito, la restante porzione rimasta, ha un'altezza da pavimento di circa 1.10 m. L'angolo cottura è presente in soggiorno, la cucina invece è utilizzata come camera da letto. L'abitazione ha altezza interna pari a 2.90 m, anziché h. 3.00 m come indicato sull'elaborato catastale del 1997. Cantina: l'altezza interna della cantina è 2.15 m, anziché 2.30 m come indicato sulla scheda catastale del 1997.

Le difformità sono regolarizzabili mediante: redazione di nuova planimetria catastale redatta dal perito estimatore

L'immobile risulta **conforme**.



8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

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

BENI IN LEGNANO VIA PIROVANO 23

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Pirovano 23, della superficie commerciale di **57,17** mq per la quota di:

- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
- 1/2 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

L'immobile oggetto di perizia fa parte di un fabbricato residenziale edificato attorno alla fine degli anni '50 e inizio anni '60' (anteriamente il 1 settembre 1967).

Lo stabile nel complesso è in pessime condizioni generali, con finitura dell'epoca di costruzione: facciata color mattone, zoccolatura perimetrale in beole, lattoneria in rame, pluviali in pvc, contorno finestre in cemento, pavimentazione cortile comune in battuto di cemento.

L'appartamento oggetto di perizia è stato oggetto di condono edilizio rilasciato nel 1997 per la formazione di veranda a chiusura del balcone.

L'unità immobiliare ha di pertinenza una cantina posta al piano interrato.

All'interno degli spazi comuni esterni condominiali delimitati da recinzione e cancello carrabile, c'è la possibilità di parcheggio, ma senza assegnazione di posto auto esclusivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano rialzato, ha un'altezza interna di 2.90 m appartamento; 2.15 m cantina. Identificazione catastale:

- foglio 34 particella 91 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 01, consistenza 3,5 vani, rendita 216,91 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PIROVANO N. 23 LEGNANO, piano: T, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione (appartamento - cantina). Immobile in precedenza identificato da Foglio 34, Mappale 91, Subalterno 1, Categoria A/3; Classe 01, Consistenza 4,5 vani, rendita €278,89

Coerenze: cortile comune su tre lati; lato Nord-Est confinante con vano scala comune e altra proprietà.

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987; ampliamento del 28/10/1997 in atti dal 28/10/1997 (n.316424/1997) intestazione da verificare; variazione toponomastica del 27/10/2016 in atti dal 27/10/2016 (n. 259756/2016); variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione nel classamento del 17/12/2014 pratica n. MI0682497 in atti dal 17/12/2014 variazione di classamento (n. 222031.1/2014) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti; superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

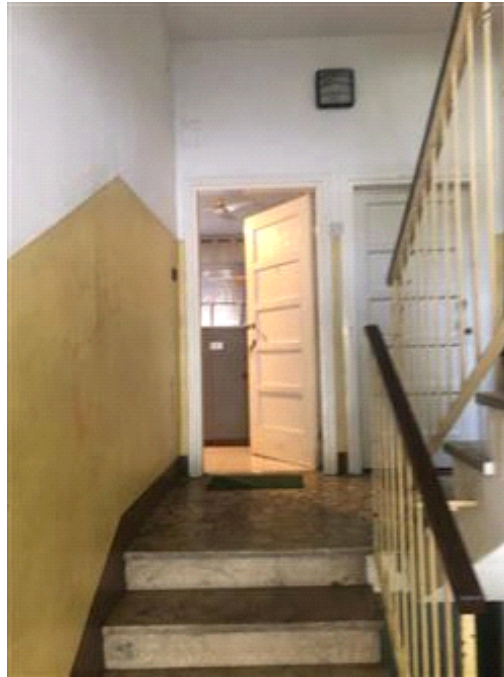
- foglio 34 particella 91 sub. 706 (catasto fabbricati), categoria C/2, classe 4, consistenza 10 mq, rendita 32,02 Euro, indirizzo catastale: VIA GIUSEPPE PIROVANO N. 23 LEGNANO, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da variazione catastale per diversa distribuzione degli spazi interni e divisione (appartamento - cantina). Immobile in precedenza identificato da Foglio 34, Mappale 91, Subalterno 1

Coerenze: lato Nord-Est altra unità immobiliare; lato Sud-Est cortile comune; lato Sud-Ovest vano scala comune; lato Nord-Ovest corridoio comune

Dati derivanti da: impianto meccanografico del 30/06/1987; ampliamento del 28/10/1997 in atti dal 28/10/1997 (n.316424/1997) intestazione da verificare; variazione toponomastica del 27/10/2016 in atti dal 27/10/2016 (n. 259756/2016); variazione del quadro tariffario del 01/01/1992; variazione nel classamento del 17/12/2014 pratica n. MI0682497 in atti dal 17/12/2014 variazione di classamento (n. 222031.1/2014) - Annotazioni: classamento e rendita non rettificati entro dodici mesi dalla data di iscrizione in atti; superficie di impianto pubblicata il 09/11/2015

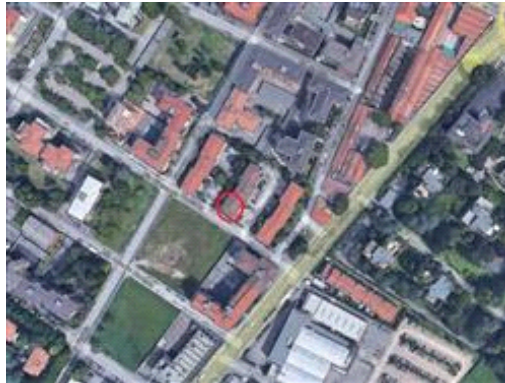
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato.





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). Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

ferrovia distante circa 2 Km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

aeroporto distante circa 20 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

autostrada distante circa 2 km

nella media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

luminosità:

al di sotto della media ★★☆☆☆☆☆☆☆☆

panoramicità:	al di sotto della media	
impianti tecnici:	scarso	
stato di manutenzione generale:	molto scarso	
servizi:	scarso	

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'unità immobiliare oggetto di perizia è posta al piano rialzato di uno stabile edificato alla fine degli anni '50 inizi e anni '60. L'appartamento è caratterizzato da ingresso-soggiorno con angolo cottura, disimpegno, bagno, due camere (una avente superficie inferiore a 9,00 mq -già inferiore a 9,00 mq nel condono rilasciato nel 1997), e veranda.

Presenta finiture obsolete: porta d'ingresso blindata in legno dell'epoca, porte interne in noce tanganika, serramenti di legno vetro semplice con tapparelle in pvc, pavimentazione e rivestimenti in ceramica; intonaco civile sulle pareti e plafoni. Riscaldamento di tipo autonomo con caldaia turbo ubicata in veranda, utilizzata anche per la produzione dell'acqua calda sanitaria; radiatori in ghisa, con termostato manuale.

Complessivamente l'immobile è in scarse condizioni manutentive con necessità di una totale ristrutturazione edilizia e impiantistica. Si rilevano anche delle presenze di muffe sulle pareti.

Di pertinenza l'abitazione c'è una cantina ubicata al piano interrato di circa 10,00 mq, con pavimentazione in battuto di cemento, intonaco rustico sulle pareti e serramento di ferro.

All'interno degli spazi comuni esterni condominiali delimitati da recinzione e cancello carrabile, c'è la possibilità di parcheggio, ma senza assegnazione di posto auto esclusivo.

L'esposizione dell'appartamento è: cortile comune su tre lati; lato Nord-Est confinante con vano scala comune e altra proprietà.

L'esposizione della cantina è: lato Nord-Est altra unità immobiliare; lato Sud-Est cortile comune; lato Sud-Ovest vano scala comune; lato Nord-Ovest corridoio comune.

Sono state riscontrate delle difformità: nell'appartamento sono stati rilevati dei setti murari/pilastrini; il muro che divide l'ingresso col soggiorno è stato in parte demolito, la restante porzione rimasta ha un'altezza di circa 1.10 m dal pavimento. L'angolo cottura è posto in soggiorno, mentre la cucina è utilizzata come camera da letto, tale locale ha una superficie inferiore a 9,00 mq (inferiore a 9,00 mq già nel condono rilasciato nel 1997).

L'abitazione ha altezza interna pari a 2.90 m, anziché h. 3.00 m come indicato sugli elaborati grafici del Condono. Differenza anche in alcune dimensioni dei locali, in parte comprese nelle tolleranze esecutive del 2% (Art. 34 bis del D.P.R.380/01). Con la presentazione della pratica in sanatoria saranno da verificare i rapporti areoilluminati.

Per quanto riguarda la cantina, non sono state reperite planimetrie riportanti l'unità di pertinenza l'abitazione.

Non si è entrato nel merito delle parti comuni.

Le difformità edilizie sono sanabili mediante pratica edilizia in sanatoria; per la determinazione degli oneri di sanatoria, l'esatta quantificazione deriverà dal confronto con il Comune a seguito di presentazione della pratica.

Le difformità riguardano anche la scheda catastale, la quale è stata aggiornata dal perito estimatore.

Delle Componenti Edilizie:

<i>scale:</i> comune. gradini in botticino; pianerottolo in cocciami di marmo; ringhiera di ferro; serramenti in alluminio anodizzato vetro semplice	mediocre	
<i>infissi interni:</i> porta d'ingresso l'appartamento blindata di legno dell'epoca; porte interne in noce tanganika; porta della cantina di legno	scarso	
<i>infissi esterni:</i> serramenti di legno vetro	scarso	

semplice, con tapparelle in PVC

pavimentazione interna: realizzata in piastrelle di ceramica. cantina in battuto di cemento

Degli Impianti:

elettrico: conformità: non a norma

termico: riscaldamento autonomo con caldaia turbo posta in veranda, con produzione anche di acqua calda sanitaria. Caloriferi in ghisa, termostato manuale

idrico: conformità: da verificare

ascensore: assente

mediocre 

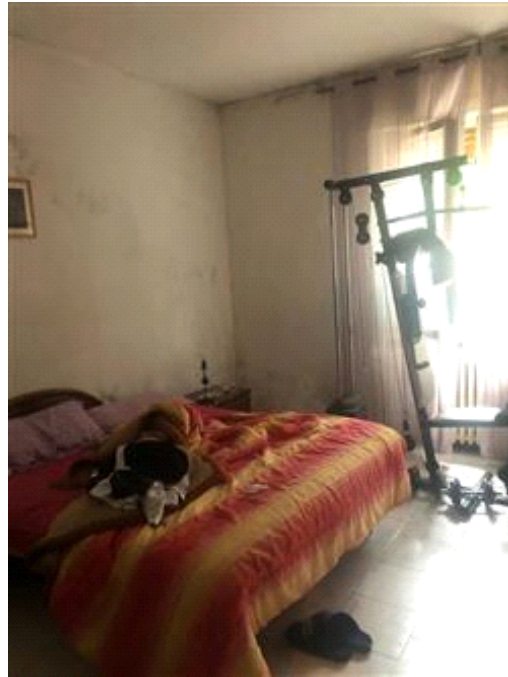
scarso 

scarso 

al di sotto della media 







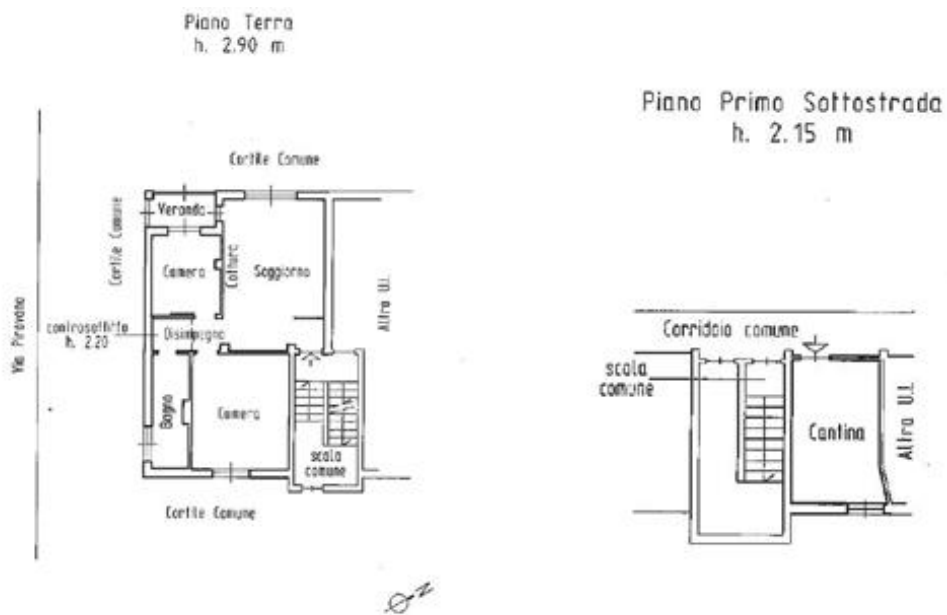
CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Interna Netta (SIN) - Codice delle Valutazioni Immobiliari*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
ingresso-soggiorno-angolo	21,32	x	100 %	=	21,32

cottura					
disimpegno	3,09	x	100 %	=	3,09
camera	15,84	x	100 %	=	15,84
camera	7,83	x	100 %	=	7,83
bagno	5,77	x	100 %	=	5,77
veranda	3,28	x	25 %	=	0,82
cantina	10,00	x	25 %	=	2,50
Totale:	67,13				57,17



VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

COMPARATIVO 1

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 25/07/2023

Fonte di informazione: cercasicasa.it

Descrizione: 3 locali

Indirizzo: Via Pirovano n. 23, Legnano

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo: 97.000,00 pari a 1.492,31 Euro/mq

COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/07/2023
Fonte di informazione: cercasicasa.it
Descrizione: 2 locali
Indirizzo: Via Pirovano, Legnano
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 90.000,00 pari a 1.285,71 Euro/mq

COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/07/2023
Fonte di informazione: cercasicasa.it
Descrizione: 3 locali
Indirizzo: Via Pirovano n. 23, Legnano
Superfici principali e secondarie: 80
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.187,50 Euro/mq

COMPARATIVO 4

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/07/2023
Fonte di informazione: cercasicasa.it
Descrizione: 2 locali
Indirizzo: Via Pirovano n. 23, Legnano
Superfici principali e secondarie: 70
Superfici accessorie:
Prezzo: 95.000,00 pari a 1.357,14 Euro/mq

COMPARATIVO 5

Tipo fonte: annuncio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 25/07/2023
Fonte di informazione: cercasicasa.it
Descrizione: 3 locali
Indirizzo: Via Pirovano n. 7, Legnano
Superfici principali e secondarie: 83
Superfici accessorie:
Prezzo: 99.000,00 pari a 1.192,77 Euro/mq

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Sintetico comparativo. Il procedimento estimativo è riferito al prezzo unitario al mq. Inerente l'andamento del mercato immobiliare nella vendita di immobili assimilabili per consistenza, giacitura,

dimensioni, esposizione, grado di finitura, vetustà, ecc... . Si è tenuto come parametro lo stato attuale di finitura. La posizione in zona semicentrale, la dotazione di parcheggi, il contesto immobiliare, il taglio dell'unità immobiliare, l'orientamento, il grado di finitura, la distribuzione dei locali, colloca il predetto immobile in una fascia commerciale di mediocre richiesta.

Va precisato che i costi degli immobili si riferiscono a superfici principali e secondarie lorde, nella misura del 16% in più di superficie rispetto la superficie netta. Quindi il prezzo del valore di mercato delle osservazioni immobiliari va incrementato del 16%. Esaminando le valutazioni espresse (osservazioni del mercato immobiliare, quotazioni OMI), si ritiene equo attribuire al cespite una valutazione pari a €1.000,00 (superficie lorda).

La consistenza dell'immobile indicata in perizia si riferisce alla superficie netta, pertanto €900x16%= €1044,00 (valore del corpo).

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 57,17 x 1.044,00 = **59.685,48**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€ 59.685,48**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€ 59.685,48**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Si è tenuto conto dello stato attuale dell'immobile, il grado di finitura, e lo stato di conservazione, oltre i costi di regolarizzazione dell'immobile e l'andamento del mercato.

Per quanto riguarda la regolarizzazione dell'immobile, si ricorda che occorre presentare pratica edilizia in sanatoria.

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

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	57,17	0,00	59.685,48	59.685,48
				59.685,48 €	59.685,48 €

Riduzione del 10% per lo stato di occupazione:	€ 5.968,55
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:	€ 50.716,93
VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):	
Riduzione del valore del 10% per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€ 5.071,69
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.645,24
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
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€ 45.645,24

data 28/07/2023

il tecnico incaricato
Michele Ceriani