



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

222/2023

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FINO 1 SECURITISATION S.R.L.

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Marco Lualdi

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

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 06/06/2024

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:

Ing. Giorgio Pramma

CF:PRMGRG70P20B300M
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) Via Pisacane 16
telefono: 0331625964
email: giorgio.pramma@virgilio.it
PEC: giorgio.pramma@ingpec.eu

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
222/2023

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A negozio a LEGNANO via Gioacchino Rossini 64, della superficie commerciale di **474,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negoziato (adibito a centro scommesse) ubicato a piano terra e interrato nel complesso a destinazione terziario denominato Centro Commerciale Merida con annessi n. 2 box auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, S1, ha un'altezza interna di p.t. h 4,2 m (controsoffitto 3,2 m), p.-1 h 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 140 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 373 mq, rendita 10.556,59 Euro, indirizzo catastale: via Gioacchino Rossini, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 140 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: via Gioacchino Rossini, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 140 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: via Gioacchino Rossini, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Coerenze a corpo da nord in senso orario: Piano terra: enti comuni di cui al sub. 1 ed oltre mapp. 143 e 633, parti comuni di cui al sub. 1 su tre lati e mapp. 624. Piano interrato: enti comuni di cui al sub. 1, terrapieno del mapp. 145, altra unità immobiliare di cui al sub. 56, altra unità immobiliare di cui al sub. 55, altra unità immobiliare di cui al sub. 54, altra unità immobiliare di cui al sub. 53, altra unità immobiliare di cui al sub. 52, parti comuni di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 50, altra unità immobiliare di cui al sub. 49, enti comuni di cui al sub. 1, enti comuni di cui al sub. 5, enti comuni di cui al sub. 1, terrapieno su altra proprietà di cui al mapp. 624

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	474,75 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 613.375,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di	€. 613.375,00

diritto in cui si trova:

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. **552.037,50**

Data della valutazione: **06/06/2024**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero.

Alla data del sopralluogo (09/10/2023) l'immobile risultava libero da occupanti ma ingobro di materiali, scatoloni, vecchi monitor, stampanti, computer e archivio cartaceo.

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:

servitù: passaggio volontario, stipulata il 06/07/1992 a firma di Notaio Giorgio Pozzi ai nn. 9780/2554 di repertorio, trascritta il 08/07/1992 a Milano 2 ai nn. 55878/39151, derivante da atto di Servitù di passo pedonale e carraio.

Atto di Servitù di passo pedonale e carraio a favore del mapp. 140 ed a carico della porzione in lato est del cortile al mapp. 137 sub 1, da Via Rossini fini al confine con il mapp. 491.

4.1.2. Convenzioni matrimoniali e provv. d'assegnazione casa coniugale: Nessuna.

4.1.3. Atti di asservimento urbanistico:

atto di asservimento dell'area sita nel comune LEGNANO , stipulato il 02/02/1990 a firma di Dott. Rossi ai nn. 2125 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** .

In detto atto la **Società Immobiliare Lerida srl** si è obbligata unilateralmente nei confronti del Comune di Legnano (MI), ad asservire ai fabbricati oggetto di concessione, aree scoperte nonchè ad asservire a parcheggio complessivi mq. 4.428,80.

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** cancellata, stipulata il 06/09/2006 a firma di PUBBLICO UFFICIALE ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA ai nn. 9807/68 di repertorio, iscritta il 14/09/2006 a Milano 2 ai nn. 140749/34925, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO UFFICIALE ESATRI ESAZIONE TRIBUTI SPA.

Importo ipoteca: 86.989,98.

Importo capitale: 43.494,99.

Annotazione 5334 del 16.04.2024 : cancellato a cura e spese del Fallimento Rosenga di Claudia Rosenga & C snc Fall. 125/07

ipoteca **legale** cancellata, stipulata il 09/04/2010 a firma di PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA ESATRI SPA ai nn. 7124/68 di repertorio, iscritta il 20/04/2010 a Milano 2 ai nn. 48167/10692, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO AMMINISTRATIVO PUBBLICO UFFICIALE EQUITALIA ESATRI SPA.

Importo ipoteca: 4.783.225,40.

Importo capitale: 2.391.612,70.

Annotazione 5335 del 16.04.2024 : cancellato a cura e spese del Fallimento Rosenga di Claudia Rosenga & C snc Fall. 125/07

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

sentenza di fallimento, stipulata il 20/10/2017 a firma di PUBBLICO UFFICIALE TRIBUNALE II SEZ. CIVILE BUSTO ARSIZIO ai nn. 129/2017 di repertorio, trascritta il 04/12/2017 a Milano 2 ai nn. 146029/94025, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO .

Annotazione 5336 del 16.04.2024 : cancellato a cura e spese del **Fallimento Rosenga di Claudia** **[REDACTED]**. La presente formalità è stata trascritta anche al servizio di pubblicità immobiliare di Milano 1 in data 05/12/2017 ai nn. 86218/58593 non competente territorialmente

pignoramento, stipulata il 05/06/2023 a firma di UFFICIALE GIUDIZIARIO TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO ai nn. 15711 di repertorio, trascritta il 29/06/2023 a Milano 2 ai nn. 90051/63005, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

sentenza di fallimento, stipulata il 31/10/2017 a firma di TRIBUNALE COMO ai nn. 7171/2017 di repertorio, trascritta il 30/11/2017 a Como ai nn. 31074/20575, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da ATTO GIUDIZIARIO .

Si precisa che detta formalità è stata erroneamente trascritta presso il servizio di pubblicità immobiliare di Como, che non risulta ufficio di competenza dei beni in oggetto. IL TRIBUNALE DI BUSTO ARSIZIO CON LA SENTENZA **N. 129/2017** PUBBLICATA I L 31/10/2017 REP. **7171/2017 DEL 31/10/2017** . DICHIARA IL FALLIMENTO **DELLA SOCIETA' ROSENGA DI CLAUDIA ROSENGA E C. SNC (PIVA/ C.F. 0064813 0136) CON SEDE LEGALE IN LEGNANO (MI) VIA XX SETTEMBRE N.14 NONCHE' DEI SOCI ILLIMITATAMENTE RESPONSABILI ROSENGA DANIELA NATA A COMO IL 20/01/1955 (C.F. RSNDNL55A60C933T) , ROSENGA CLAUDIA NATA A COMO IL 20/12/1951 (C.F. RSNCLD51T60C933T) , PEREGO MASSIMO NATO A MILANO I L 03/06/1951 (C.F. RGMSM51H03F205C)** .

4.2.3. Altre trascrizioni: Nessuna.

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Patti speciali, stipulata il 31/07/1995 a firma di Notaio Giorgio Pozzi ai nn. 14834/3837 di repertorio. L'ascensore in lato nord è ente comune in uso esclusivo all'unità immobiliare mapp. 140 sub. 17, cui compete l'onere della manutenzione ordinaria e straordinaria, il tutto come meglio precisato nel Regolamento di Condominio. Non costituiscono enti comuni i lastrici solari ad eccezione delle porzioni costituenti il sub 1 del mapp. 140. Regolamento di condominio, stipulata il 09/10/1992 a firma di Dott. Traspadini ai nn. 56621/10106 di repertorio, derivante da atto. Il regolamento di condominio è in allegato all'atto di cui sopra, sotto la lettera "A".

liquidazione giudiziale, stipulata il 03/05/2024 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 286/2024 di repertorio, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da sentenza per apertura della liquidazione giudiziale.

Sentenza 286/2024 del 03/05/2024 in corso di trascrizione presso la conservatoria

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile: € 14.135,25

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: € 4.081,72

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: € 12.454,86

Ulteriori avvertenze:

Le spese ordinarie per l'anno 2023-24 ammontano a € 14.135,25, quelle straordinarie a € 6.122,57.

Da ultimo conteggio risultano scadute € 21.725,15 per spese ordinarie ed € € 6.122,57 per le straordinarie intestate Decol srl

Le spese precedenti scadute (dal 2019 al 2022) intestate a Rosenga di Claudia Rosenga e C ammontano a circa € 135.000,00

I millesimi di proprietà sono:

sub. 701: (29,080+54,860+22,090)/1.000

sub. 48: 1,380/1.000

sub. 51: 1,560/1.000

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/10/2022), con atto stipulato il 17/10/2022 a firma di Notaio Rivano Farolfi Camilla ai nn. 3151/2370 di repertorio, trascritto il 24/10/2022 a Milano 2 ai nn. 149678/101115.

PROVENIENZA: ATTO DI COMPRAVENDITA A ROGITO DOTTOR GIORGIO POZZI, NOTAIO IN MILANO, N. 24925/8652 DI REP. DEL 25 GENNAIO 2005, DEBITAMENTE REGISTRATO E TRASCRITTO NEI REGISTRI IMMOBILIARI DI MILANO 2 CON NOTA IN DATA 27 GENNAIO 2005 AI NN.9662/4962. NELLA PRESENTE VENDITA E' PURE COMPRESA LA PROPORZIONALE QUOTA DI COMPROPRIETA' SUGLI ENTI E PARTI COMUNI DEL FABBRICATO. LA PARTE ACQUIRENTE HA DICHIARATO DI BEN CONOSCERE E SI E' IMPEGNATA A RISPETTARE PER SE', AVENTI CAUSA ED EREDI IL REGOLAMENTO DI CONDOMINIO IN VIGORE. LA PARTE VENDITRICE HA DICHIARATO CHE LA COSTRUZIONE DEGLI IMMOBILI IN OGGETTO E' AVVENUTA SULLA BASE DEI SEGUENTI TITOLI ABILITATIVI EMANATI DAL COMUNE DI LEGNANO: - CONCESSIONE EDILIZIA N. 234/89 PRESENTATA IL 21 LUGLIO 1989 CON SUCCESSIVE VARIANTI IN DATA 26 MARZO 1990 N. 10405/1102 DI PROTOCOLLO, 24 MAGGIO 1991 N. 15485/2378 DI PROTOCOLLO, 25 OTTOBRE 1991 N. 20751/3943 DI PROTOCOLLO, 7 AGOSTO 1992 N. 24089/2499 DI PROTOCOLLO, 22 FEBBRAIO 1993 N. 6103/509 DI PROTOCOLLO E 17 DICEMBRE 1993 N. 38047/3764 DI PROTOCOLLO. L'AGIBILITA' E' STATA RILASCIATA DAL SINDACO DEL COMUNE DI LEGNANO IN DATA 23 DICEMBRE 1992.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 31/07/1995 fino al 25/01/2005), con atto stipulato il 31/07/1995 a firma di Notaio Pozzi Giorgio ai nn. 14834/3837 di repertorio, trascritto il 01/08/1995 a Milano 2 ai nn. 44030

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 25/01/2005 fino al 17/10/2022), con atto stipulato il 25/01/2005 a firma di Notaio Pozzi Giorgio ai nn. 24925/8652 di repertorio, trascritto il 27/01/2005 a Milano 2 ai nn. 9662/4692

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Autorizzazione **N. 3079**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di realizzazione rete di smaltimento acque di rifiuto provenienti dal fabbricato mapp. 135,151, presentata il 17/10/1989, rilasciata il 19/10/1989

Concessione Edilizia **N. 234/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di costruzione fabbricati ad uso industriale e commerciale, recinzione, parcheggi e ristrutturazione capannoni, presentata il 21/07/1989, rilasciata il 01/03/1990

Voltura - variante **N. 234/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 26/03/1990 con il n. 10405/1102 di protocollo, rilasciata il 03/04/1990 con il n. 10407/1102 di protocollo

Voltura - variante **N. 234/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 24/05/1991 con il n. 15485/2378 di protocollo, rilasciata il 12/07/1991 con il n. 15485/2378 di protocollo

Concessione edilizia - variante **N. 234/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 25/10/1991 con il n. 20751/3943 di protocollo, rilasciata il 10/02/1992 con il n. 20751/3943 di protocollo

Concessione edilizia - variante **N. 234/89** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 07/08/1992 con il n. 24089/2499 di protocollo, rilasciata il 26/10/1992 con il n. 24089/2499 di protocollo

N. Licenza d'uso, intestata a *** DATO OSCURATO *** , rilasciata il 23/12/1992

Concessione edilizia - variante **N. 234/89**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 22/02/1993, rilasciata il 04/03/1993 con il n. 6103/509 di protocollo

Concessione edilizia **N. 268/93**, intestata a *** DATO OSCURATO *** , presentata il 17/12/1993 con il n. 38047/3764 di protocollo, rilasciata il 29/03/1994, agibilità del 23/12/1992

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio l'immobile ricade in zona B3 - insediamenti produttivi sparsi nel tessuto consolidato a prevalente vocazione residenziale

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione dei tavolati interni sia a piano terra che a piano interrato e accorpamento del box sub. 48 (normativa di riferimento: Testo unico DPR 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione di pratica in sanatoria

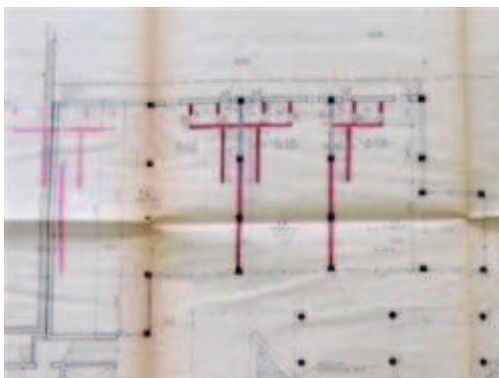
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- diritti di segreteria, sanzione, oneri professionali: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 6 mesi

Questa situazione è riferita solamente a sub. 701 e 48

**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: diversa disposizione dei tavolati interni sia a piano terra che a piano interrato e accorpamento del box sub. 48

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Presentazione nuove schede catastali

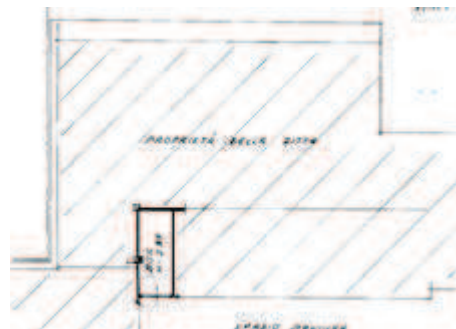
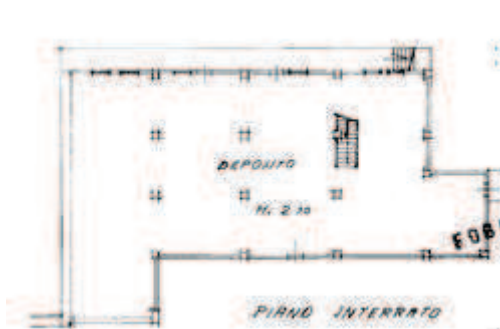
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- presentazione nuove schede catastali, compreso oneri, diritti e costi professionali: €800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 30 giorni

Questa situazione è riferita solamente a sub. 701 e 48

**8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

BENI IN LEGNANO VIA GIOACCHINO ROSSINI 64

NEGOZIO

DI CUI AL PUNTO A

negozio a LEGNANO via Gioacchino Rossini 64, della superficie commerciale di **474,75** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Negozio (adibito a centro scommesse) ubicato a piano terra e interrato nel complesso a destinazione terziario denominato Centro Commerciale Merida con annessi n. 2 box auto.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano T, S1, ha un'altezza interna di p.t. h 4,2 m (controsoffitto 3,2 m), p.-1 h 2,7 m. Identificazione catastale:

- foglio 30 particella 140 sub. 701 (catasto fabbricati), categoria C/1, classe 6, consistenza 373 mq, rendita 10.556,59 Euro, indirizzo catastale: via Gioacchino Rossini, piano: T-S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 140 sub. 48 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 16 mq, rendita 66,11 Euro, indirizzo catastale: via Gioacchino Rossini, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
- foglio 30 particella 140 sub. 51 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 18 mq, rendita 74,37 Euro, indirizzo catastale: via Gioacchino Rossini, piano: S1, intestato a *** DATO OSCURATO ***

Coerenze: Coerenze a corpo da nord in senso orario: Piano terra: enti comuni di cui al sub. 1 ed oltre mapp. 143 e 633, parti comuni di cui al sub. 1 su tre lati e mapp. 624. Piano interrato: enti comuni di cui al sub. 1, terrapieno del mapp. 145, altra unità immobiliare di cui al sub. 56, altra unità immobiliare di cui al sub. 55, altra unità immobiliare di cui al sub. 54, altra unità immobiliare di cui al sub. 53, altra unità immobiliare di cui al sub. 52, parti comuni di cui al sub. 1, altra unità immobiliare di cui al sub. 50, altra unità immobiliare di cui al sub. 49, enti comuni di cui al sub. 1, enti comuni di cui al sub. 5, enti comuni di cui al sub. 1, terrapieno su altra proprietà di cui al mapp. 624

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1990.





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:

Trattasi di negozio open space a piano terra di circa con n. 3 wc, n. 3 ripostigli, a piano interrato vi sono ripostigli, n. 2 wc ed un locale tecnico per impianti.

La superficie lorda del piano terra è di circa 360 mq con altezza interna di circa 4,2 m (controsoffitto a 3,2 m circa).

La superficie lorda del piano interrato è di circa 360 mq con altezza interna di circa 2,7 m

Il locale tecnico a piano interrato ospita il sistema di riscaldamento/raffrescamento dell'unità, privo di certificazioni. Non è possibile determinare se lo stesso sia ancora funzionante o se debba essere sostituito

La superficie lorda del box sub. 48 è di circa 15 mq. Difformemente da quanto rappresentato sia nei progetti edilizi che nella planimetria catastale non risulta separato bensì è annesso al piano interrato adibito a deposito del negozio (sub. 701).

La superficie lorda del box sub. 51 è di circa 18 mq con altezza interna 2,5 m circa.



**CONSISTENZA:**

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
negozio	360,00	x	100 %	=	360,00
deposito a piano interrato	360,00	x	25 %	=	90,00
box sub. 48	15,00	x	75 %	=	11,25
box sub. 51	18,00	x	75 %	=	13,50
Totale:	753,00				474,75

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Per attribuire una corretta valutazione all'immobile in oggetto sono stati considerati: consistenza, ubicazione, destinazione d'uso, destinazione urbanistica, regolarità e/o irregolarità edilizie, vetustà, livello di piano, stato d'uso, di conservazione e manutenzione, grado di finissaggio, classamento catastale, presunto valore di mercato per immobili simili ritenendo gli stessi liberi da vincoli, fittanze, gravami e/o altro, presunto grado di appetibilità sul mercato immobiliare, scopo specifico per cui è richiesta la presente stima. Non da ultimo si è tenuto in considerazione lo stato generale dello stabile ed il contesto in cui è ubicato l'immobile.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 474,75 x 1.300,00 = **617.175,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 617.175,00
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 617.175,00

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

La stima viene effettuata per comparazione dei prezzi medi di mercato di immobili simili per ubicazione, finitura, dimensioni, etc.

Le superfici commerciali sono calcolate con coefficienti di ragguaglio

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, ufficio del registro di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Milano, ufficio tecnico di Legnano, agenzie: di zona e online, osservatori del mercato immobiliare 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	negozio	474,75	0,00	617.175,00	617.175,00
				617.175,00 €	617.175,00 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

Originariamente il sub. 701 era composto da 3 distinti subalterni (negozio con sottostante piano interrato), di fatto lo stato attuale presenta un'unica unità con una sola scala interna per accedere al piano interrato. Mediante la realizzazione di n. 2 scale e le necessarie opere di separazione è possibile suddividere l'unità in 3 parti.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 3.800,00
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 613.375,00

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:	€. 613.375,00
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):	€. 61.337,50
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:	€. 552.037,50

data 06/06/2024

il tecnico incaricato
Ing. Giorgio Pramma