



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

193/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:

AMCO ASSET MANAGEMENT COMPANY S.P.A., CERVED CREDIT MANAGEMENT SPA



DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***



GIUDICE:

DOTT.SSA ELISA TOSI



CUSTODE:

G.I.V.G. S.r.l.



CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/01/2025

creata con Tribù Office 6



ASTALEGALE.NET



TECNICO INCARICATO:

Edoardo Andrea Torri

CF:TRRDDN65P24E514T

con studio in OLGiate OLONA (VA) PZZA SANDRO PERTINI 4

telefono: 00390331376778

fax: 00390331642293

email: edotorri@gmail.com

PEC: edoardoandrea.torri@geopec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
193/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO VIA VENTI SETTEMBRE 37, della superficie commerciale di **50,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S1, scala PALAZZINA 1 - SCALA A, ha un'altezza interna di cm. 330. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 91 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTI SETTEMBRE n. 37, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2020 Pratica n. MI0304292 in atti dal 10/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 113093.1/2020)
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : DELL'ABITAZIONE A PIANO 3°: A NORD-EST ALTRA U.I. SUB. 712; A SUD-EST MURO PERIMETRALE VERSO CORTILE COMUNE PARTICELLA 95; A SUD-OVEST ALTRA U.I.; A NORD-EST ALTRA U.I., VANO SCALA CONDOMINIALE ED ANCORA ALTRA U.I. DELLA CANTINA A PIANO INTERRATO : A NORD-EST CANTINA PERTINENZA DI ALTRA U.I.; A SUD-EST TERRAPIENO DEL CORTILE CONDOMINIALE PARTICELLA 95; A SUD-OVEST CANTINA PERTINENZA DI ALTRA U.I. SUB. 713; A NORD- EST PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE

la rappresentazione grafica della cantinola è imprecisa

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

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	50,63 m²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 26.872,00
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.528,40
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 25.528,40
Data della valutazione:	20/01/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta libero

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** attiva, stipulata il 19/06/2002 a firma di NOTAIO CESARIO M. ai nn. 3985 di repertorio, iscritta il 21/06/2002 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 77533 Registro particolare n. 17787, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 138428,62.

Importo capitale: 69214,31.

Durata ipoteca: anni 20.

Debitori non datori di ipoteca Cognome KOUA Nome KOUAME Nato il 29/12/1974 a COSTA D'AVORIO (EE) Sesso M Codice fiscale KOU KMO 74T29 Z313 Q

ipoteca, stipulata il 19/06/2002 a firma di NOTAIO CESARIO M. ai nn. 3985 di repertorio, iscritta il 30/05/2022 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 76671 Registro particolare n. 14949, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da IPOTECA IN RINNOVAZIONE - IPOTECA VOLONTARIA A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 138428,62.

Importo capitale: 69214,31.

DEBITORE NON DATORE Cognome KOUA Nome KOUAME Nato il 29/12/1974 a COSTA D'AVORIO (EE) Sesso M Codice fiscale KOU KMO 74T29 Z313 Q

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, stipulata il 26/02/2007 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 13/2006 di repertorio, trascritta il 18/05/2007 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 75084 Registro particolare n. 39717, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 20/06/2024 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 4446 di repertorio, trascritta il 04/07/2024 a MILANO 2 ai nn. Registro generale n. 90721 Registro particolare n. 64881, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da VERBALE 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:	€. 1.000,00
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.180,22
Millesimi condominiali:	24,97

Ulteriori avvertenze:

MILLESIMI DI GESTIONE : 25,01

SPESA STRAORDINARIA NON PREVENTIVATA SOSTENUTA A FINE ANNO 2024 PER RIPARAZIONE AUTOCLAVE : €. 6.000+ IVA

L'ASSEMBLEA HA DA TEMPO IN DISCUSSIONE L'APPROVAZIONE DI SPESE STRAORDINARIE NON ANCORA DELIBERATE PER SISTEMAZIONE COPERTURE E FACCIATE CONDOMINIALI



6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 19/06/2002), con atto stipulato il 19/06/2002 a firma di NOTAIO CESARIO M. ai nn. 3984 / 2651 di repertorio, registrato il 27/06/2002 a MILANO 1 ai nn. 2947 - 2V, trascritto il 21/06/2002 a MILANO 2 ai nn. 77532 / 45134

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 17/01/2001 fino al 19/06/2002), con atto stipulato il 17/01/2001 a firma di NOTAIO ROSSI ai nn. 45610 di repertorio, registrato il 22/01/2001 a LEGNANO ai nn. 77, trascritto il 07/02/2001 a milano 2 ai nn. 11362/8058

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nessuna informazione aggiuntiva.

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

Nessuna informazione aggiuntiva.



8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:**8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:**

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001)

L'immobile risulta **conforme**.**8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:****CRITICITÀ: BASSA**

Sono state rilevate le seguenti difformità: LA RAPPRESENTAZIONE GRAFICA DELLA CANTINOLA è IMPRECISA

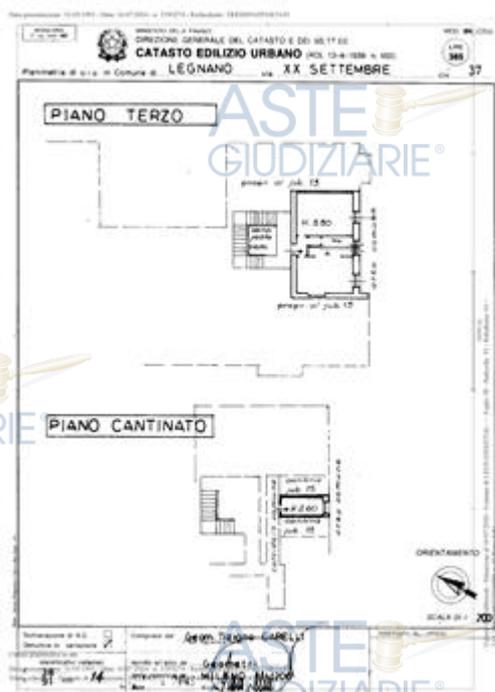
Le difformità sono regolarizzabili mediante: RETTIFICA PLANIMETRIA CATASTALE IN ATTI

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

Costi di regolarizzazione:

- RETTIFICA PLANIMETRIA CATASTALE PER ESATTA RAPPRESENTAZIONE DELLA CANTINOLA A P.S.1 - COMPRESI DIRITTI, ONORARI ED ONERI DI LEGGE: € 700,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3



PLANIMETRIA IN ATTI



STATO DI FATTO

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: NESSUNA DIFFORMITÀ**8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ****8.5. ALTRE CONFORMITÀ:****CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:



Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTO NON DISPONIBILE (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- ADEGUAMENTO IMPIANTO GAS E RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITA': € 800,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE PIANO 3°

CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE DI CONFORMITA' IMPIANTO NON DISPONIBILE (normativa di riferimento: D.M. 37/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- ASDEGUAMENTO IMPIANTO ELETTRICO E RILASCIO DICHIARAZIONE CONFORMITA': € 2.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: MESI 3

BENI IN LEGNANO VIA VENTI SETTEMBRE 37

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO VIA VENTI SETTEMBRE 37, della superficie commerciale di **50,63** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S1, scala PALAZZINA 1 - SCALA A, ha un'altezza interna di cm. 330. Identificazione catastale:

- foglio 38 particella 91 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3 vani, rendita 162,68 Euro, indirizzo catastale: VIA VENTI SETTEMBRE n. 37, piano: 3 - S1, intestato a *** DATO OSCURATO *** , derivante da VARIAZIONE TOPONOMASTICA del 10/11/2020 Pratica n. MI0304292 in atti dal 10/11/2020 VARIAZIONE TOPONOMASTICA DERIVANTE DA AGGIORNAMENTO ANSC (n. 113093.1/2020)

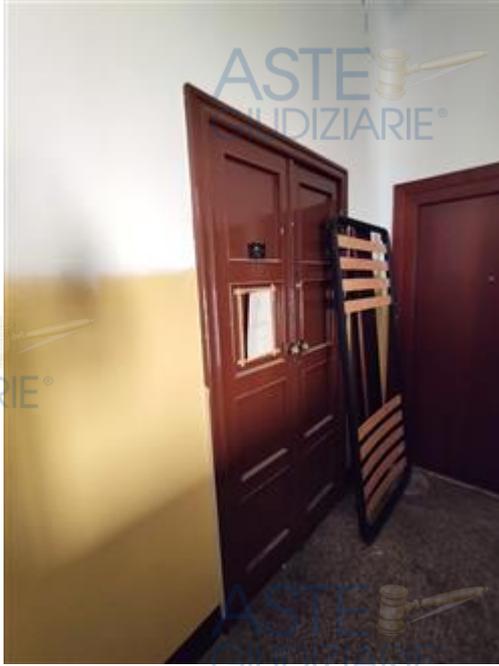
Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : DELL'ABITAZIONE A PIANO 3°: A NORD-EST ALTRA U.I. SUB. 712; A SUD-EST MURO PERIMETRALE VERSO CORTILE COMUNE PARTICELLA 95; A SUD-OVEST ALTRA U.I.; A NORD-EST ALTRA U.I., VANO SCALA CONDOMINIALE ED ANCORA ALTRA U.I. DELLA CANTINA A PIANO INTERRATO : A NORD-EST CANTINA PERTINENZA DI ALTRA U.I.; A SUD-EST TERRAPIENO DEL CORTILE CONDOMINIALE PARTICELLA 95; A SUD-OVEST CANTINA PERTINENZA DI ALTRA U.I. SUB. 713; A NORD- EST PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE

la rappresentazione grafica della cantinola è imprecisa

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

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area mista, le zone limitrofe si trovano in un'area mista (i più importanti centri limitrofi sono BUSTO ARSIZIO, MILANO). Il traffico nella zona è sostenuto, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



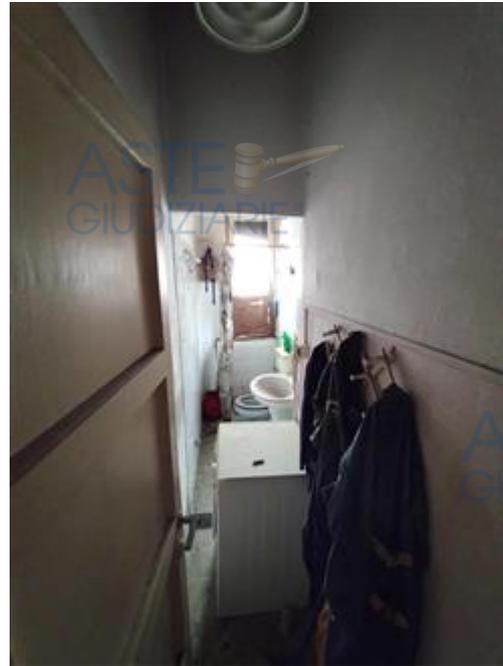
3 - accesso



4 - camera



2 - esterno



6 - wc



5 - giorno



1 - esterno

SERVIZI

- campo da calcio
- centro sportivo
- farmacie
- ospedale
- scuola elementare
- scuola media inferiore
- stadio
- supermercato



COLLEGAMENTI

- aeroporto distante KM. 20
- autobus distante MT. 300
- autostrada distante KM. 3
- ferrovia distante KM. 0,7



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

- esposizione:
- panoramicità:
- livello di piano:
- stato di manutenzione:
- luminosità:
- qualità degli impianti:
- qualità dei servizi:



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:





APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO 3° DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 37 DI VIA VENTI SETTEMBRE, CON ANNESSA CANTINOLA A PIANO SEMINTERRATO.

IL CONDOMINIO È ARTICOLATO IN PIÙ SCALE AVENTI ACCESSO DAL CORTILE INTERNO SISTEMATO A VERDE PIANTUMATO ED AVENTE ACCESSO PEDONALE DALLA PUBBLICA VIA VENTI SETTEMBRE E CARRAIO DALLE STRADE ADIACENTI PISACANE E PUCCINI.

L'UNITÀ IN ESAME È POSTA NELLA PALAZZINA 1 ED HA ACCESSO DALLA SCALA "A", SCALA DI TIPO CHIUSO NON SERVITA DA ASCENSORE CHE IMMETTE AI BALLATOIO DEI VARI PIANI SU CUI DISIMPEGNANO LE VARIE UNITÀ IMMOBILIARI ABITATIVE CHE VI SI AFFACCIANO. L'ABITAZIONE IN ESAME È POSTA AL PIANO 3° ED È COMPOSTA DA PICCOLO VANO DI INGRESSO, LOCALE SOGGIORNO-PRANZO CON ANNESSA PICCOLA ZONA COTTURA, UNA CAMERA DA LETTO, UN PICCOLO SERVIZIO IGIENICO; CANTINOLA A PIANO INTERRATO.

L'ACCESSO ALL'ABITAZIONE AVVIENE DAL BALLATOIO COMUNE; È PRESIDATO DA PORTONCINO IN LEGNO TAMBURATO CON SERRATURA 'TIPO PATENT'; I SERRAMENTI ESTERNI SONO IN LEGNO CON VETRO SINGOLO E PERSIANE A STECCHE IN LEGNO LACCATO; LE PORTE DI SEPARAZIONE LOCALI SONO IN LEGNO TAMBURATO LACCATO, COMPLETE DI FERRAMENTA D'USO.

PARETI E PLAFONI SONO RIFINITI A CIVILE E PITTURATI; LE PARETI DEL BAGNO E DELL'ANGOLO COTTURA SONO RIVESTITE IN PIASTRELLE DI CERAMICA SMALTATA DECORATA; I PAVIMENTI DEI VANI PRINCIPALI SONO IN PIASTRELLE DI GRANIGLIA LEVIGATA MENTRE IL PAVIMENTO DEL SERVIZIO IGIENICO È IN PIASTRELLE DI MONOCOTTURA.

NEL PICCOLO SERVIZIO IGIENICO SONO INSTALLATI VASO IGIENICO, BIDET, LAVABO; E INOLTRE RICAVATA UNA DOCCIA A PAVIMENTO CON PILETTA DI SCARICO RICAVATA NELLA PAVIMENTAZIONE; GLI APPARECCHI SANITARI SONO IN VETROCHINA BIANCA, MULTIFORO, CON RUBINETTERIA CROMATA.

IMPIANTO DI RISCALDAMENTO NON PRESENTE; RISULTA 'INSTALLATA' **[NON FUNZIONANTE]** UNA STUFA A METANO DI TIPO AUTONOMO POSIZIONATA NELLA ZONA GIORNO/COTTURA; LA PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA DI TIPO AUTONOMO AVVIENE TRAMITE SCALDABAGNO ISTANTANEO A GAS METANO **[NON FUNZIONANTE]**.

L'IMPIANTO ELETTRICO, MALTENUTO, È IN PARTE DI TIPO SOTTOTRACCIA ED IN PARTE SVILUPPATO A VISTA CON CANALINE E CON CONDUTTORI IN RAME ISOLATO E QUADRETTO DI SEZIONAMENTO; LA DOTAZIONE DI PUNTI LUCE E PRESE CORRENTE È ADEGUATA ALLA CATEGORIA DELL'UNITÀ. LA CHIAMATA DA ESTERNO È GESTITA DA CITOFONO.

COPERTURA CONDOMINIALE A TETTO A PIÙ FALDE CON MANTO IN TEGOLE DI COTTO NATURALE E LATTONERIE DI CORREDO IN LAMIERA METALLICA. QUINTE DI FACCIATA PREVALENTEMENTE RIFINITE A CIVILE E PITTURATE, IN PARTE MINORE IN MATTONI FACCIA VISTA.

GRADINI E RIPIANI SCALA CONDOMINIALE DI TIPO PREFABBRICATO IN



ASTE
GIUDIZIARIE®

GRANIGLIA LEVIGATA. FINITURA PARETI SCALA COMUNE IN INTONACO CIVILE E TINTEGGIATURA.

L'INGRESSO ALLA CANTINA È MUNITO DI CANCELLETTO IN LEGNO CON CATENACCIO, PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CLS, PARETI PARTE IN CLS A PIANO NATURALE DI GETTO E PARTE IN MATTONI A VISTA; PLAFONE RIFINITO CON INTONACO RUSTICO FINE, IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE.

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



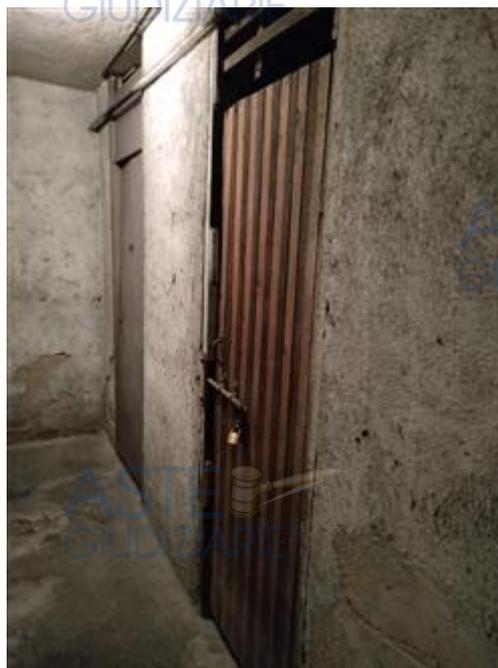
ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®

ASTE
GIUDIZIARIE®



CONSISTENZA:

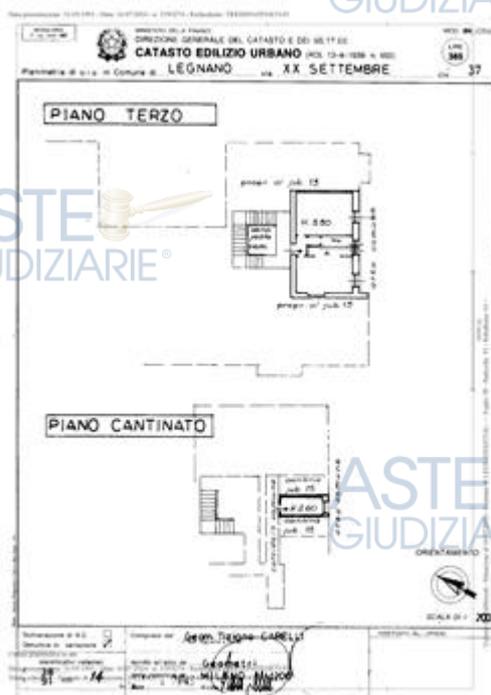
Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Catastale - Visura catastale*

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



descrizione	consistenza		indice		commerciale
ABITAZIONE P. 3°	49,00	x	100 %	=	49,00
CANTINA P.S.1	6,50	x	25 %	=	1,63
Totale:	55,50				50,63





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: 20/01/2025

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: BILOCALE PIANO RIALZATO CON POSTO AUTO E CANTINA

Indirizzo: VIA GAETA 16

Superfici principali e secondarie: 65

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 70.000,00 pari a 1.076,92 Euro/mq

Sconto trattativa: 15 %

Prezzo: 59.500,00 pari a 915,38 Euro/mq



COMPARATIVO 2

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2025

Fonte di informazione: SITO INTERNET

Descrizione: BILOCALE PIANO 2° SENZA ASCENSORE - ARREDATO





Indirizzo: VIA M. VENEGONI
Superfici principali e secondarie: 55
Superfici accessorie:
Prezzo richiesto: 75.000,00 pari a 1.363,64 Euro/mq
Sconto trattativa: 15 %
Prezzo: 63.750,00 pari a 1.159,09 Euro/mq



COMPARATIVO 3

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/01/2025
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI
Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - QUOTAZIONE MASSIMA
Indirizzo: SEMICENTRALE - LEONCAVALLO-VOLTA-CADORNA-CASTELLOPONZELLA-NOVARA-PASUBIO - C1
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.450,00 pari a 1.450,00 Euro/mq



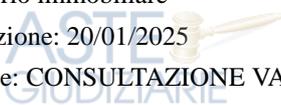
COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/01/2025
Fonte di informazione: O.M.I. - GEOPOI
Descrizione: ABITAZIONE DI TIPO ECONOMICO - STATO DI CONSERVAZIONE NORMALE - QUOTAZIONE MINIMA
Indirizzo: SEMICENTRALE - LEONCAVALLO-VOLTA-CADORNA-CASTELLOPONZELLA-NOVARA-PASUBIO - C1
Superfici principali e secondarie: 1
Superfici accessorie:
Prezzo: 1.000,00 pari a 1.000,00 Euro/mq



COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/01/2025
Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI
Superfici principali e secondarie: 71
Superfici accessorie:
Prezzo: 70.000,00 pari a 985,92 Euro/mq



COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare
Data contratto/rilevazione: 20/01/2025
Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI
Superfici principali e secondarie: 71





Superfici accessorie:

Prezzo: 55.000,00 pari a 774,65 Euro/mq



COMPARATIVO 7

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 20/01/2025

Fonte di informazione: CONSULTAZIONE VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI

Superfici principali e secondarie: 71

Superfici accessorie:

Prezzo: 50.000,00 pari a 704,23 Euro/mq



SVILUPPO VALUTAZIONE:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN ESAME SI INTENDE ADOTTARE UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

PER IL CALCOLO DEL PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) SI RITIENE POTER UTILIZZARE IL DATO RESO DISPONIBILE IN BANCA DATI CATASTALE CHE VIENE DETERMINATO AI SENSI DEL D.P.R. 138/1998; IL DATO È STATO VERIFICATO E COLLAUDATO DAL SOTTOSCRITTO ESPERTO A SEGUITO DI MISURAZIONI E RILEVAZIONI ESEGUITE IN SITO E CHE CONSENTONO DI CONFERMARNE LA CORRETTEZZA.

LA RICERCA DEL VALORE UNITARIO HA INTERESSATO :

- LA CONSULTAZIONE DEI DATI RESI DISPONIBILI SUL PORTALE DELL'AGENZIA DELLE ENTRATE RELATIVI A VALORI IMMOBILIARI DICHIARATI IN TRANSAZIONI CONCLUSE (RILEVAZIONI 1, 2, 3);
- LA CONSULTAZIONE DEI DATI PUBBLICATI DALL'OSSERVATORIO DEL MERCATO IMMOBILIARE – O.M.I. – SEMPRE A CURA DELL'AGENZIE DELLE ENTRATE; SI PRECISA CHE I DATI REPERIBILI DA TALE FONTE NON SONO RITENUTI APPLICABILI AL CASO IN ESAME IN QUANTO I VALORI RESI NOTI SI RIFERISCONO AD IMMOBILI CON STATO DI CONSERVAZIONE ASSAI PIÙ ELEVATO RISPETTO A QUELLO DELL'IMMOBILE IN ESAME.
- LA CONSULTAZIONE DI ANNUNCI IMMOBILIARI AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI COMPARABILI A QUELLO IN ESAME.



ESAMINATE QUINDI LE CARATTERISTICHE DEL COMPLESSO CONDOMINIALE E LE DOTAZIONI DELL'UNITÀ IMMOBILIARE IN ESAME; ANALIZZATO LO STATO DI VETUSTÀ E QUELLO DI CONSERVAZIONE, CONSIDERATE LE POTENZIALITÀ DI SFRUTTAMENTO DELLO STESSO NONCHÉ L'ANDAMENTO DEL MERCATO E DELLE TRANSAZIONI IMMOBILIARI CHE CARATTERIZZANO IL MEDIO PERIODO CON UN VOLUME DI SCAMBI ABBASTANZA CONTRATTO ANCHE A CAUSA DELLA LENTISSIMA DISCESA DEI TASSI DI INTERESSE E DELLO SCENARIO ECONOMICO INTERNAZIONALE E LOCALE, CARATTERIZZATO DA UNA CRESCITA NON IN LINEA CON LE ASPETTATIVE INTERNAZIONALI ED APPENA ALLINEATE A QUELLE DEI MAGGIORI COMPETITORI, ABBINATO AD UN TASSO DI INFLAZIONE CHE FATICA A TORNARE SU LIVELLI SOPPORTABILI IN LINEA CON L'INCREMENTO SALARIALE, AVUTO RIGUARDO DELLO STATO GENERALE MEDIAMENTE DEGRADATO DEL COMPLESSO NEL QUALE L'UNITÀ IN ESAME È INSERITA, SI RITIENE FISSARE IN €/MQ. 600,00= IL PIÙ PROBABILE VALORE UNITARIO DEL BENE OGGETTO DI STIMA.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale: 50,62 x 600,00 = **30.372,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 30.372,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 30.372,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

PER LA DETERMINAZIONE DEL PIÙ PROBABILE VALORE DI MERCATO DEL COMPENDIO IMMOBILIARE IN ESAME SI INTENDE ADOTTARE UN PROCEDIMENTO DI STIMA DEFINIBILE DI TIPO SINTETICO O DIRETTO, NEL QUALE SI UTILIZZA PER LA COMPARAZIONE UN PARAMETRO TECNICO (SUPERFICIE COMMERCIALE) LA CUI CARATTERISTICA È LA MISURABILITÀ (METRO QUADRATO) MOLTIPLICATO PER IL VALORE UNITARIO ORDINARIO RICAIVATO ATTRAVERSO LA CONSULTAZIONE DI BANCHE DATI, DA INDAGINI DI MERCATO, DA VALORI DICHIARATI IN ATTI DI COMPRAVENDITA CHE HANNO INTERESSATO IMMOBILI COMPARABILI, NONCHÉ DA SPECIFICHE CONOSCENZE DIRETTE DEL MERCATO. IL VALORE COSÌ RICAIVATO DAI DATI RACCOLTI È INFINE AGGIUSTATO IN RAGIONE DELLE SPECIFICHE PECULIARITÀ DELL'IMMOBILE IN ESAME.

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: SITI INTERNET SPECIALIZZATI, osservatori del mercato immobiliare O.M.I.-GEOPOI

VALORE DI MERCATO (OMV):

RIEPILOGO VALUTAZIONE DI MERCATO DEI CORPI:



ID	descrizione	consistenza	cons. accessori	valore intero	valore diritto
A	appartamento	50,62	0,00	30.372,00	30.372,00
				30.372,00 €	30.372,00 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.500,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 26.872,00**

VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):

Riduzione del valore del **5%** per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo): **€. 1.343,60**

Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 25.528,40**

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: **€. 25.528,40**

data 20/01/2025



il tecnico incaricato
Edoardo Andrea Torri

