



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

259/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:
FALLIMENTO SICURTIME SRL IN LIQUIDAZIONE

DEBITORE:
*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:
Dott. Marco LUALDI

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 20/02/2025

creata con Tribù Office 6



TECNICO INCARICATO:
Arch. Alberto Colombo

CF:CLMLRT63L16F205D
con studio in MARNATE (VA) VIA ALCIDE DE GASPERI 1265
telefono: 0331576557
fax: 03311706731
email: studioalbertocolombo@gmail.com
PEC: alberto.colombo4@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
259/2024

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a LEGNANO Via Locatelli 15, della superficie commerciale di **136,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo di immobile residenziale e corredata da locale cantina e box doppio al piano interrato di edificio residenziale sito in Comune di Legnano (MI) a confine con Comune di Castellanza (VA). L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio, due bagni, quattro camere, terrazzo e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 120 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 908,96 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Locatelli, 15, piano: 1-S1
Coerenze: Coerenze da nord, in contorno e in senso orario: - dell'appartamento: cortile comune per tre lati, appartamento al sub. 4, vano a- scensore, pianerottolo e vano scala comuni da cui si accede; - della cantina: terrapieno, cantina al sub. 8, corridoio comune da cui si accede, vano scala comune.
- foglio 7 particella 120 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Locatelli, 15, piano: S1
Coerenze: Coerenze da nord, in contorno e in senso orario: - del box autorimessa: corridoio comune, box al sub. 12, corsello comune di manovra da cui si accede, box al sub. 10.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.

A.1 box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 120 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Locatelli, 15, piano: 1-S1
Coerenze: Da nord, in contorno e in senso orario: corridoio comune, box al sub. 12, corsello comune di manovra da cui si accede, box al sub. 10.

A.2 cantina.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali: **136,45 m²**

Consistenza commerciale complessiva accessori: **35,88 m²**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 262.111,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 262.111,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 260.949,47
Data della valutazione:	20/02/2025

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 **giudiziale**, iscritta il 23/04/2020 a Milano 2 ai nn. 40476/7145, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna emessa da Tribunale Busto Arsizio il 19/06/2019, rep. n. 964/2019.

Importo ipoteca: 35.000,00

ipoteca **giudiziale**, iscritta il 08/05/2023 a Milano 2 ai nn. 61661/10286, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da Sentenza di condanna emessa da Tribunale Milano il 19/01/2023, rep. n. 39400/2020.

Importo ipoteca: 200.000,00

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di fallimento:

pignoramento, trascritta il 01/08/2024 a Milano 2 ai nn. 108535/77508, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

4.2.4. Altre limitazioni d'uso:

Annotazione di inefficacia totale, derivante da Sentenza di condanna emessa dal Tribunale di Busto Arsizio il 19.06.2019, rep. n. 964/2019

Domanda giudiziale di revoca di atti soggetti a trascrizione, stipulata il 26/10/2017 a firma di Tribunale Busto Arsizio ai nn. 8999 di repertorio, trascritta il 30/10/2017 a Milano 2 ai nn. 129832/83470, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	€. 2.880,65
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	€. 0,00
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	€. 1.162,03
Millesimi condominiali:	147,27
Ulteriori avvertenze:	
Nessuna a conoscenza dello scrivente	

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 07/08/2015), con atto stipulato il 07/08/2015 a firma di Notaio Dionigi di Pesaro ai nn. 6782/5073 di repertorio, registrato il 28/08/2015 a Pesaro ai nn. 3762, trascritto il 31/08/2015 a Milano 2 ai nn. 87068/56830. Successivamente annotato di inefficacia totale nei confronti del fallimento "Sicurtime srl in liquidazione", con nota in data 4/07/2019 ai n. 86982/14190, giusta sentenza emessa dal Tribunale di Busto Arsizio in data 19/06/2016, rep. n. 964/2019.

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** , in forza di Atto di compravendita (dal 11/02/2003), con atto stipulato il 11/02/2003 a firma di Notaio Fugazzola di Legnano ai nn. 156160 di repertorio, registrato il 21/02/2003 a Milano 2, trascritto il 21/02/2003 a Milano 2 ai nn. 29628/19694.

Il titolo è riferito solamente a Terreno su cui è stato edificato il fabbricato.

Con atto unilaterale d'obbligo edilizio in data 11 febbraio 2003 al n. 156161/17010 di repertorio, autenticato nelle firme dal Notaio Mario Fugazzola di Legnano, registrato a Legnano in data 20 febbraio 2003 al n. 194 Serie 2 e trascritto a Milano 2 in data 21 dicembre 2003 ai nn. 29629/19695, parte dell'area nuda di pertinenza dell'intero fabbricato, di cui gli immobili sopra descritti fanno , parte, è stata asservita ai fini edificatori ed a parcheggio e, pertanto, in forza di detto vincolo di pertinenzialità reciproca del box rimessa auto e dell'unità immobiliare ad uso abitazione oggetto di esecuzione, dette porzioni immobiliari non possono essere alienate, a qualsiasi titolo, separatamente l'una dall'altra e sono soggette al regime di circolazione di cui alla Legge 765/1967, così come modificata dalla Legge 122/1989 e successive in materia.

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1, in forza di Atto di compravendita (dal 12/01/2005 fino al 07/08/2015), con atto stipulato il 12/01/2005 a firma di Notaio Fugazzola di Legnano ai nn. 166002/18701 di repertorio, registrato il 25/01/2005 a Legnano ai nn. 251.

Nell'atto in data 12 gennaio 2005 al n. 166002/18701 di repertorio, a rogito Notaio Mario Fugazzola di Legnano, sopra citato, veniva riportato il seguente patto speciale: "la porzione di area nuda a giardino contornata da linee di colore rosso sul tipo planimetrico che trovasi allegato atto alla lettera

"D" al su richiamato atto Notaio Fugazzola, riportava che, pur restando di proprietà comune, è assegnata in godimento esclusivo perpetuo ai proprietari attuali e futuri della unità immobiliare in Catasto distinta col mappale 120 sub. 2 foglio 7. Sulle porzioni della sopracitata area nuda a giardino, potranno essere posti a dimora unicamente arbusti e cespugli, con esclusione di qualsiasi essenza arborea a medio ed alto fusto. Detta area dovrà essere mantenuta a giardino in modo decoroso, ad esclusiva cura e spese di coloro che ne usufruiscono, e sulla stessa non potranno essere realizzate strutture fisse o costruzioni di qualsiasi genere.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia **N. C-108-2002** e successive varianti, per lavori di Costruzione fabbricato, rilasciata il 18/04/2003, agibilità del 26/11/2006 con il n. 40075 di protocollo

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio adottato, in forza di delibera DCC n. 76 del 12/06/2024,. Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 26 - RU – Tessuto residenziale morfologicamente unitario 1. Sono così denominate le parti del territorio comunale caratterizzate da edifici adibiti prevalentemente alla residenza o ad attività ad essa complementari e/o compatibili, derivanti dalla giustapposizione di architetture aventi un impianto unitario e pertanto con caratteristiche estetiche simili, anche se sviluppatesi in tempi diversi, alcune aventi dimensioni più contenute, altre più consistenti. Rientrano in tale tessuto sia edifici che hanno saturato completamente la capacità edificatoria disponibile, sia edifici che potrebbero subire fenomeni di completamento in quanto aventi ancora dei residui edificatori a disposizione non ancora completati o realizzati. 2. Interventi, Indici e Parametri urbanistici ed edilizi ammessi. Sono ammessi interventi di manutenzione ordinaria e straordinaria, di restauro e risanamento conservativo, di ristrutturazione edilizia anche con demolizione e ricostruzione, nei limiti delle volumetrie e parametri esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico. Sono ammessi interventi di nuova costruzione e interventi di ristrutturazione urbanistica nel rispetto dei seguenti parametri urbanistici di riferimento: ? IT: esistente ? Altezza del Fronte: esistente ? IC max: = 50% ? IPT minimo: = 40% 3. Destinazioni d'uso NON AMMESSE: ? Ricettive e alberghiere - H3 - Attività ricettive all'aria aperta; ? Produttive e artigianali - P1 - Industriale e artigianale; ? Produttive e artigianali - P2 - Logistica primaria; ? Produttive e artigianali - P3 - Logistica secondaria; ? Produttive e artigianali - P4 - Depositi a cielo aperto; ? Terziarie e direzionali - T1 - Direzionale primaria; ? Terziarie e direzionali - T3 - Terziario digitale; ? Commerciali e assimilati - Tipologia M1_Medie Strutture di Livello 1; ? Commerciali e assimilati - Tipologia M2: Medie Strutture di Livello 2; ? Commerciali e assimilati - Tipologia M3: Medie Strutture di Livello 3; ? Commerciali e assimilati - Tipologia G1: Grandi Strutture; ? Agricole - A1 - Abitazione agricola; ? Agricole - A2 - Attrezzature e infrastrutture produttive agricole; ? Agricole - A3 - Agriturismo. 4. Per gli edifici residenziali esistenti alla data di adozione del presente strumento urbanistico è ammessa la realizzazione di autorimesse anche fuori terra ai sensi dell'Art. 18 delle presenti Norme di Attuazione, nel rispetto di quanto previsto dall'Art. 9, comma 5 della L 122/1989 e ss.mm.ii., tenendo in debito conto la normativa vigente all'epoca di realizzazione. 5. I lotti sui quali sono ammessi completamenti dell'edificazione esistente, adiacenti ad aree agricole, devono obbligatoriamente provvedere a realizzare idonee fasce verdi piantumate a schermatura dell'insediamento verso i territori agricoli stessi.

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Diversamente da quanto assentito, nel locale cucina non risulta setto divisorio.

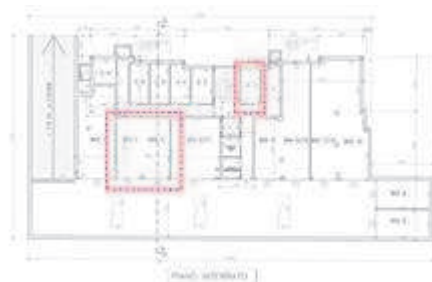
Le difformità sono regolarizzabili mediante: Pratica edilizia in sanatoria

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

Costi di regolarizzazione:

- Sanatoria edilizia: €3.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg



8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Nel locale cucina non è presente il setto divisorio

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Aggiornamento catastale a seguito di sanatoria edilizia

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

Costi di regolarizzazione:

- Aggiornamento catastale: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 90 gg

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: Impianto elettrico e di condizionamento da verificare

Le difformità sono regolarizzabili mediante: Verifica tecnica

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

Costi di regolarizzazione:

- Verifica conformità impianto elettrico e CDZ: €1.000,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 15 gg

BENI IN LEGNANO VIA LOCATELLI 15

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO Via Locatelli 15, della superficie commerciale di **136,45** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)

Trattasi di unità immobiliare posta al piano primo di immobile residenziale e corredata da locale cantina e box doppio al piano interrato di edificio residenziale sito in Comune di Legnano (MI) a confine con Comune di Castellanza (VA). L'appartamento è composto da ingresso, soggiorno, cucina, ripostiglio, corridoio, due bagni, quattro camere, terrazzo e balcone.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano Primo, ha un'altezza interna di 2.80 m. Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 120 sub. 5 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 3, consistenza 8 vani, rendita 908,96 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Locatelli, 15, piano: 1-S1
Coerenze: Coerenze da nord, in contorno e in senso orario: - dell'appartamento: cortile comune per tre lati, appartamento al sub. 4, vano a- scensore, pianerottolo e vano scala comuni da cui si accede; - della cantina: terrapieno, cantina al sub. 8, corridoio comune da cui si accede, vano scala comune.
- foglio 7 particella 120 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Locatelli, piano: S1
Coerenze: Coerenze da nord, in contorno e in senso orario: - del box autorimessa: corridoio comune, box al sub. 12, corsello comune di manovra da cui si accede, box al sub. 10.

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2004.



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 buoni. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



COLLEGAMENTI

autostrada distante 1 km
autobus distante 100 metri
ferrovia distante 3 km

nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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

buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
buono ★★☆☆☆☆
nella media ★★☆☆☆☆

qualità dei servizi:

nella media 

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Trattasi di immobile residenziale qualitativamente apprezzabile sviluppato su unico livello al piano primo di un fabbricato edificato nel 2004 dotato di finiture al di sopra della media. L'appartamento è composto da un ingresso di mq 2.50, soggiorno di mq 29.87, bagno 1 di mq 7.91, cucina + dispensa di mq 10.20, disimpegno notte di mq 8.39, camera matrimoniale di mq 14.40, camera singola di mq 13.02, secondo bagno di mq 4.08, lavanderia di mq 6.48 e studio di mq 11.37. I locali abitabili sono dotati di aerooluminazione naturale. Il locale studio è provvisto di balcone avente una superficie di circa 4 mq. I locali soggiorno e lavanderia hanno affaccio diretto su un terrazzo di circa 35 mq. La superficie commerciale del piano, esclusi i balconi, è pari a mq 130,00. Nell'insieme, tutti i locali sono in buone condizioni ad esclusione delle camere che presentano angoli interessati da fenomeni di umidità. Le finiture sono le seguenti: esternamente il fabbricato si presenta in buone condizioni, le facciate sono rifinite con intonaco colorato e mattoni faccia-vista. L'ingresso del condominio è ben tenuto con finiture di pregio, pavimentazione in pietra e serramento in legno. Anche le scale sono in pietra lucidata. L'appartamento dispone di pavimenti in legno in tutti i locali ad eccezione di un bagno pavimentato in resina; serramenti in legno con vetrocamera doppia, zanzariere e tapparelle in PVC, portoncino d'ingresso blindato, L'impianto di riscaldamento è autonomo a gas con termosifoni in alluminio. Le finiture impiantistiche elettriche sono in parte danneggiate. Nel locale soggiorno è presente la predisposizione di un impianto di condizionamento. Il terrazzo e balcone sono piastrellati e in buono stato.

Nell'insieme, l'immobile risulta in buone condizioni manutentive sia esternamente che internamente.

Nota: diversamente da quanto definito nella pratica edilizia, non vi è divisione tra locale cucina e dispensa.



Soggiorno



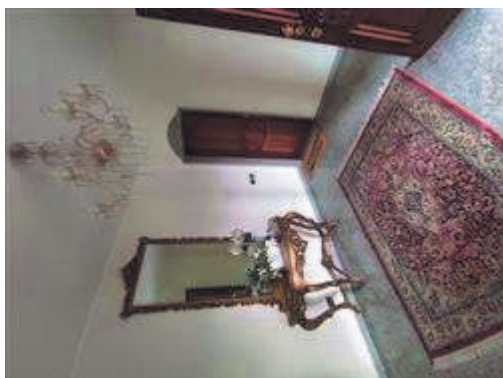
Camera matrimoniale



Bagno 1



Cucina e dispensa



Ingresso condominio



Terrazzo

CONSISTENZA:

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

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Appartamento	130,00	x	100 %	=	130,00
Terrazzo entro i 10 mq	10,00	x	30 %	=	3,00
Terrazzo eccedenza oltre i 10 mq	23,00	x	15 %	=	3,45
Totale:	163,00				136,45



ACCESSORI:

box doppio.

Identificazione catastale:

- foglio 7 particella 120 sub. 11 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 4, consistenza 34 mq, rendita 140,48 Euro, indirizzo catastale: Via Antonio Locatelli, 15, piano: 1-S1
Coerenze: Da nord, in contorno e in senso orario: corridoio comune, box al sub. 12, corsello comune di manovra da cui si accede, box al sub. 10.

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box doppio	34,00	x	100 %	=	34,00
Totale:	34,00				34,00

**cantina.**

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Cantina	7,50	x	25 %	=	1,88
Totale:	7,50				1,88

**VALUTAZIONE:**

DEFINIZIONI:

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

INTERVISTE AGLI OPERATORI IMMOBILIARI:

Borsino Immobiliare

Valore minimo: 1.336,00

Valore massimo: 1.715,00

Note: Considerata la posizione e la tipologia del fabbricato, i valori esposti (minimo e massimo) si riferiscono a immobili in stabili di fascia media. Ai fini della presente stima è stato considerato un valore medio pari a euro 1.525,00.

Banca dati Agenzia delle Entrate

Valore minimo: 1.450,00

Valore massimo: 1.800,00

Note: Considerata la posizione e la tipologia del fabbricato, i valori esposti (minimo e massimo) sono il risultato della media dei valori riferiti a immobili in stato conservativo normale. Ai fini della presente stima è stato considerato un valore medio pari a euro 1.625,00.

Agenzie della zona

Valore minimo: 1.300,00

Valore massimo: 1.700,00

Note: Considerata la posizione e la tipologia del fabbricato, i valori esposti (minimo e massimo) sono il risultato della media dei valori riferiti a immobili in stato conservativo normale. Ai fini della presente stima è stato considerato un valore medio pari a euro 1.500,00.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La valutazione è eseguita da informazioni verbali assunte in riferimento ai prezzi medi praticati nella zona, tenendo presente il valore di mercato di immobili con destinazione residenziale ubicati in zone simili, con caratteristiche intrinseche ed estrinseche, conformazione, vetustà, ubicazione, grado di manutenzione, etc. simili a quello oggetto di perizia, nonché sulla base dei prezzi unitari rilevati nelle pubblicazioni tecniche d'uso (agenzie imm.ri, banca dati quotazioni immobiliari Agenzia delle Entrate). Il prezzo unitario applicato si riferisce alla "superficie commerciale" dell'immobile calcolata applicando alla SEL gli indici mercantili d'uso. Il metodo per la determinazione della superficie è quello, per i casi previsti, desunto dal Decreto Presidente della Repubblica del 23.03.1998 n. 138 allegato C; e norme UNI 10750:2005.

Il valore tiene conto della presenza di predisposizione dell'impianto di condizionamento anche se oggetto di verifica funzionale.

Nel criterio di valutazione dell'importo medio a metro quadro da attribuire alle u.i. si è tenuto conto soppesando l'incidenza dei costi per manutenzione straordinaria che ragionevolmente a breve / medio termine i proprietari delle u.i. dovranno sopportare per eliminare le problematiche già citate in perizia. Non si è ritenuto applicare particolari coefficienti riduttivi o migliorativi in relazione all'immobile in quanto non è noto quale sarà lo stato dello stesso al momento dell'assegnazione nonché le aspettative di utilizzo diretto e/o messa a reddito degli assegnatari.

Ai fini della presente stima è stato considerato un valore del corpo pari alla media dei valori medi delle rispettive interviste: € 1.550,00

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	136,45	x	1.550,00	=	211.497,50
Valore superficie accessori:	35,88	x	1.550,00	=	55.614,00
					267.111,50

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà):	€. 267.111,50
Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti):	€. 267.111,50

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Procedimento di stima: comparativo: monoparametrico in base al prezzo medio.

Le fonti di informazione consultate sono: , ufficio tecnico di Legnano, agenzie: Della zona, osservatori del mercato immobiliare Banca dati Agenzia delle Entrate, Borsino Immobiliare

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	136,45	35,88	267.111,50	267.111,50
				267.111,50 €	267.111,50 €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:

La quota non è comodamente divisibile

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 5.000,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 262.111,50**

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: **€. 262.111,50**

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**

Spese condominiali insolute ai sensi dell'art.568 cpc: **€. 1.162,03**

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 260.949,47**

data 20/02/2025

il tecnico incaricato
Arch. Alberto Colombo