



# TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

## ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

### 251/2024

PROCEDURA PROMOSSA DA:  
CONDOMINIO ACHILLI RAOUL

DEBITORE:  
\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\*

GIUDICE:  
Dott. Milton D'Ambra

CUSTODE:  
G.I.V.G. S.r.l.

## CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 17/12/2024

creata con Tribù Office 6



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  
251/2024

## LOTTO 1

### 1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

**A** appartamento a LEGNANO PIAZZA RAOUL ACHILLI 7, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S 1, interno 37, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 419 sub. 96 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA RAOUL ACHILLI, 7, piano: 3 - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : ABITAZIONE A PIANO 3° : A NORD : ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; A EST : BALLATOIO COMUNE; A SUD : ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; A OVEST : PROSPETTO VERSO CORTILE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 419. CANTINA A PIANO S1 : A NORD : CANTINA - ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; A EST : PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE; A SUD : CANTINA - ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; A OVEST : TERRAPIENO VERSO CORTILE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 419.

L'ORIENTAMENTO DEL NORD RAFFIGURATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE VIGENTE è ERRONEAMENTE RUOTATO DI 180 GRADI. L'ACCESSO ALL'ABITAZIONE A PIANO 3° è CONTRASSEGNA TO CON IL NUMERO 37. SULLA PORTA IN LEGNO DELLA CANTINOLA A P.S.1 è AFFISSA UNA TARGHETTA METALLICA CON INCISO IL N. 37 E LA DICITURA 'BOSANI PIETRO'

L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

### 2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	<b>45,00 m<sup>2</sup></b>
Consistenza commerciale complessiva accessori:	<b>0,00 m<sup>2</sup></b>
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 24.250,00</b>
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.037,50</b>
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	<b>€. 23.037,50</b>

Data della valutazione:

17/12/2024

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

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.

AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO L'UNITÀ IMMOBILIARE RISULTA OCCUPATA DAL DEBITORE ESECUTATO CHE NON HA OSTACOLATO IL REGOLARE SVOLGIMENTO DELLE OPERAZIONI PERITALI, SEPPURE LO STESSO SIA APPARSO IN CONDIZIONI DI SALUTE ASSAI PRECARIE CONSEGUENTI A PATOLOGIE CRONICHE CHE NE LIMITANO FORTEMENTE LE CAPACITÀ DI DEAMBULAZIONE ANCHE ALL'INTERNO DELL'ABITAZIONE CHE SI PRESENTA INFATTI IN PESSIMO STATO DI CONSERVAZIONE / MANUTENZIONE ED INADEGUATA ALLE CONDIZIONI FISICHE DELL'UTILIZZATORE.

### **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 12/10/2006 a firma di NOTAIO CARUGATI D. ai nn. 95834/10817 di repertorio, iscritta il 27/10/2006 a MILANO 2 ai nn. 164296 / 40577, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI MUTUO.

Importo ipoteca: 180000.

Importo capitale: 90000.

Durata ipoteca: anni 30

ipoteca **giudiziale** attiva, stipulata il 17/11/2010 a firma di GIUDICE DI PACE DI LEGNANO ai nn. 3325 di repertorio, iscritta il 07/05/2012 a MILANO 2 ai nn. 45762 / 7595, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da DECRETO INGIUNTIVO.

Importo ipoteca: 7000.

Importo capitale: 2171,41

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

pignoramento, stipulata il 03/06/2013 a firma di TRIBUNALE DI MILANO ai nn. 9856 di repertorio, trascritta il 31/07/2013 a MILANO 2 ai nn. 73891 / 50632, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

pignoramento, stipulata il 16/07/2024 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 5712 di repertorio, trascritta il 31/07/2024 a MILANO 2 ai nn. 107343 / 76679, a favore di \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , contro \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da VERBALE DI PIGNORAMENTO IMMOBILI

4.2.3. Altre trascrizioni: *Nessuna.*

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

## 5. ALTRE INFORMAZIONI PER L'ACQUIRENTE:

Spese ordinarie annue di gestione dell'immobile:	<b>€. 800,00</b>
Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute:	<b>€. 0,00</b>
Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia:	<b>€. 11.822,42</b>
Millesimi condominiali:	<b>8,798</b>

## 6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

### 6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 12/10/2006), con atto stipulato il 12/10/2006 a firma di NOTAIO CARUGATI D. ai nn. 95833 / 10816 di repertorio, registrato il 24/10/2006 a LEGNANO ai nn. 3459 SERIE 1T, trascritto il 25/10/2006 a MILANO 2 ai nn. 162722 / 84882

### 6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di atto di compravendita (dal 21/03/1987 fino al 16/07/2005), con atto stipulato il 21/03/1987 a firma di NOTAIO LUPINACCI M. ai nn. 30782 di repertorio, registrato il 10/04/1987 a BUSTO ARSIZIO ai nn. 1153 SERIE 2, trascritto il 15/04/1987 a MILANO 2 ai nn. 31353 / 23364

\*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* per la quota di 1/1, in forza di denuncia di successione (dal 16/07/2005 fino al 12/10/2006), con atto stipulato il 16/07/2005, registrato il 13/04/2006 a LEGNANO ai nn. 259 VOL. 2006.

1) RINUNCIA AD AEREDITA' DEL CONIUGE LESA LEO LUIGI NATO A TORREANO (UD) IL 18/08/1936 CON VERBALE DEL 22/12/2005 REDATTO DAL TRIBUNALE DI MILANO - SEZIONE DISTACCATA DI LEGNANO N. 13039/05 REGISTRATO A LEGNANO IL 27/12/2005 N. 1468 SERIE 4; 2) ACCETTAZIONE TACITA DI EREDITA' IN MORTE DI ZENIER SOFIA MARIA TRASCRITTA A MILANO 2 IL 19/01/2007 NN.9244 / 4739.

## 7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

### 7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Nulla osta per opere edilizie N. **95/1940**, intestata a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , per lavori di COSTRUZIONE FABBRICATO EX CASE DEL GAS (GASOMETRO), presentata il 15/03/1940

### 7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona AVS - Ambiti di Valore Storico (Art. 22). Norme tecniche di attuazione ed indici: Art. 22 - AVS – Ambiti di Valore Storico - 3. Indici e parametri urbanistici ed edilizi: IF = IF esistente; IC = IC esistente; IPF = 30%; H = esistente o all'altezza massima degli edifici esistenti limitrofi e, nel caso di nuova edificazione, l'altezza massima non deve essere superiore a quella degli edifici contermini; Filo edilizio o allineamento obbligatorio se adiacente a preesistenze storiche o di cortina edilizia lungo strada.

## 8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

### 8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

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

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

(normativa di riferimento: D.P.R. 380/2001 - L.R., 12/05)

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO:

Conformità titolarità/corrispondenza atti:

L'immobile risulta **conforme**.

### 8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

#### CRITICITÀ: MEDIA

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NON DISPONIBILE - IMPIANTO NON CONFORME ALLA NORMATIVA DI SICUREZZA (normativa di riferimento: D.M. 36/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- SOSTITUZIONE COMPONENTISTICA E DISTRIBUZIONE, RILASCIO DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ; COMPRESA IVA : €1.650,00

**CRITICITÀ: MEDIA**

Conformità tecnica impiantistica:

Sono state rilevate le seguenti difformità: DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ NON DISPONIBILE - (normativa di riferimento: D.M. 36/08)

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

Costi di regolarizzazione:

- VERIFICA E ADEGUAMENTO IMPIANTO; RILASCIO DICHIARAZIONE DI CONFORMITÀ - IVA COMPRESA: €1.100,00

Questa situazione è riferita solamente a ABITAZIONE PIANO 3°

BENI IN LEGNANO PIAZZA RAOUL ACHILLI 7

**APPARTAMENTO**

DI CUI AL PUNTO A

**appartamento** a LEGNANO PIAZZA RAOUL ACHILLI 7, della superficie commerciale di **45,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ( \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* )L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3 - S 1, interno 37, ha un'altezza interna di CM. 300. Identificazione catastale:

- foglio 32 particella 419 sub. 96 (catasto fabbricati), categoria A/4, classe 3, consistenza 3,5 vani, rendita 189,80 Euro, indirizzo catastale: PIAZZA RAOUL ACHILLI, 7, piano: 3 - S1, intestato a \*\*\* DATO OSCURATO \*\*\* , derivante da Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: DA NORD IN SENSO ORARIO : ABITAZIONE A PIANO 3° : A NORD : ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; A EST : BALLATOIO COMUNE; A SUD : ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; A OVEST : PROSPETTO VERSO CORTILE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 419. CANTINA A PIANO S1 : A NORD : CANTINA - ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; A EST : PASSAGGIO PEDONALE CONDOMINIALE; A SUD : CANTINA - ALTRA UNITA' IMMOBILIARE; A OVEST : TERRAPIENO VERSO CORTILE COMUNE CONDOMINIALE PARTICELLA 419.

L'ORIENTAMENTO DEL NORD RAFFIGURATO NELLA PLANIMETRIA CATASTALE VIGENTE è ERRONEAMENTE RUOTATO DI 180 GRADI. L'ACCESSO ALL'ABITAZIONE A PIANO 3° è CONTRASSEGNA TO CON IL NUMERO 37. SULLA PORTA IN LEGNO DELLA CANTINOLA A P.S.1 è AFFISSA UNA TARGHETTA METALLICA CON INCISO IL N. 37 E LA DICITURA 'BOSANI PIETRO'

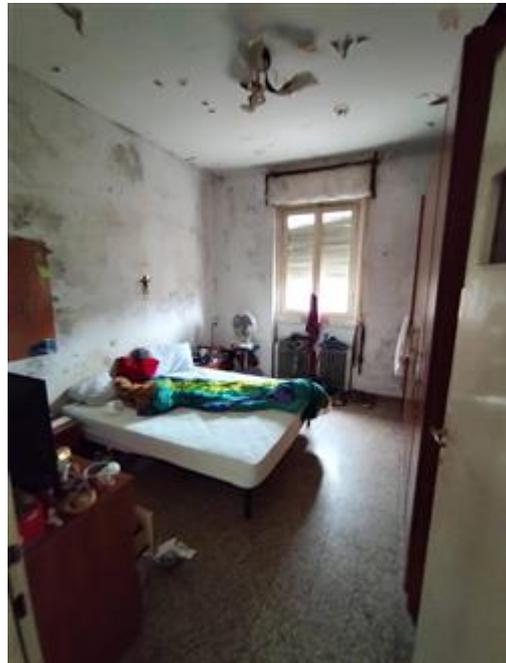
L'intero edificio sviluppa 5 piani, 4 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1940.

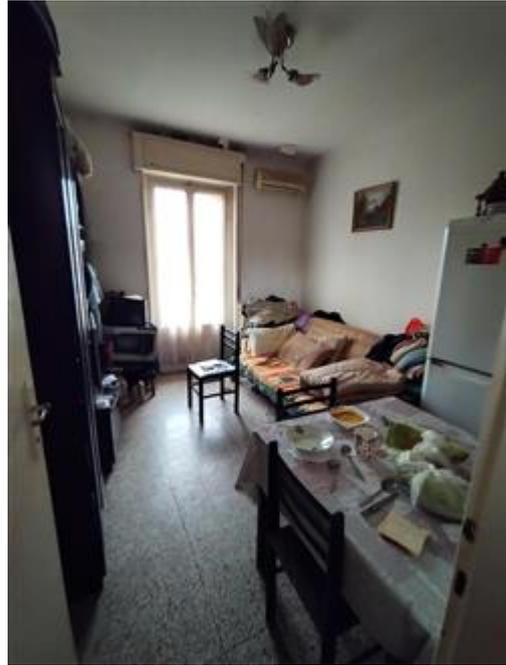




#### DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (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.





SERVIZI

- asilo nido
- biblioteca
- campo da tennis
- campo da calcio
- farmacie
- negozi al dettaglio
- scuola elementare



stadio	al di sopra della media	
supermercato	al di sopra della media	
centro commerciale	buono	

## COLLEGAMENTI

autobus distante MT. 500	buono	
ferrovia distante KM. 1	buono	

## QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media	
panoramicità:	al di sopra della media	
livello di piano:	nella media	
stato di manutenzione:	molto scarso	
luminosità:	mediocre	
qualità degli impianti:	scarso	
qualità dei servizi:	scarso	

## DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

APPARTAMENTO DI CIVILE ABITAZIONE POSTO A PIANO 3° DELL'EDIFICIO CONDOMINIALE AVENTE ACCESSO DAL CIVICO 7 DI VIA PIAZZA RAOUL ACHILLI, CON ANNESSA CANTINOLA A PIANO INTERRATO.

IL CONDOMINIO È ARTICOLATO IN PIÙ SCALE AVENTI ACCESSO DAL CORTILE INTERNO SISTEMATO A VERDE PIANTUMATO ED AVENTE ACCESSO DALLA PUBBLICA PIAZZA.

L'UNITÀ IN ESAME HA ACCESSO DALLA SCALA "B", SCALA DI TIPO APERTO E NON SERVITA DA ASCENSORE CHE IMMETTE A BALLATOIO APERTI AI VARI PIANI CHE 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, UN BALCONE ESCLUSIVO CHE OCCUPA IL MEDESIMO FRONTE DEI DUE VANI PRINCIPALI; 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 ED AVVOLGIBILI 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.

L'IMPIANTO DI RISCALDAMENTO **[NON FUNZIONANTE]** È DI TIPO AUTONOMO CON CALDAIETTA ALIMENTATA A GAS METANO E DI TIPO COMBINATO PER GENERAZIONE CALORE E PRODUZIONE DI ACQUA CALDA SANITARIA; EMISSIONE MEDIANTE RADIATORI IN ACCIAIO, REGOLAZIONE MEDIANTE TERMOSTATO ON/OFF. UN PICCOLO BOLLITORE AD ACCUMULO (STIMATO IN LT. 20) ALIMENTATO DA ENERGIA ELETTRICA E POSTO NELLA ZONA COTTURA PRODUCE MODESTE QUANTITÀ DI A.C.S. – NEL VANO PRINCIPALE RISULTA PRESENTE UNO SPLIT PER CLIMATIZZAZIONE ESTIVA / INVERNALE MA NON È PRESENTE ALCUN GRUPPO ESTERNO DI CONDENSAZIONE – POMPA DI CALORE.

L'IMPIANTO ELETTRICO, MALTENUTO, È DI TIPO SOTTOTRACCIA 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 DUE FALDE CON MANTO IN LASTRE METALLICHE E LATTONERIE DI CORREDO IN LAMIERA. QUINTE DI FACCIATA RIFINITE A CIVILE E PITTURATE.

GRADINI E RIPIANI SCALA CONDOMINIALE RIFINITI IN PASTINA DI CEMENTO BOCCIARDATA. FINITURA PARETI SCALA COMUNE IN INTONACO CIVILE E TINTEGGIATURA.

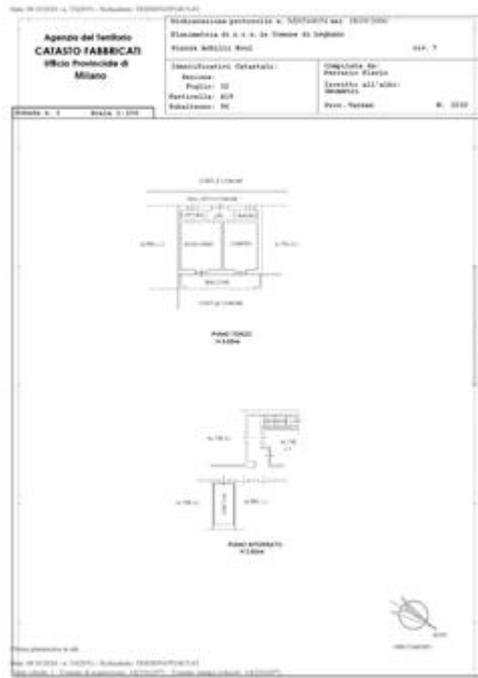
LA CANTINA HA PORTA DI ACCESSO IN LEGNO LACCATO CON SERRATURA SEMPLICE, PAVIMENTAZIONE IN BATTUTO DI CLS, PARETI RIFINITE CON INTONACO RUSTICO FINE, IMPIANTO DI ILLUMINAZIONE.

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
superficie catastale abitazione ed accessori	45,00	x	100 %	=	45,00
<b>Totale:</b>	<b>45,00</b>				<b>45,00</b>



## VALUTAZIONE:

### DEFINIZIONI:

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

### OSSERVAZIONI DEL MERCATO IMMOBILIARE:

#### COMPARATIVO 1

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 16/01/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 104/2021

Descrizione: Appartamento posto al terzo piano - scala "E", con annessa cantina a piano S1, composto da zona giorno con angolo cottura, camera da letto matrimoniale, bagno e un balcone. Superficie commerciale appartamento + cantina mq 46,42, 1

Indirizzo: Piazza Raoul ACHILLI , 7 Legnano, MI

Superfici principali e secondarie: 46

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 847,83 Euro/mq

Valore Ctu: 51.062,00 pari a: 1.110,04 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 32.800,00 pari a: 713,04 Euro/mq

Distanza: 2.00 m

Numero Tentativi: 3

#### COMPARATIVO 2

Tipo fonte: aggiudicazione in asta

Data contratto/rilevazione: 17/01/2023

Fonte di informazione: Espropriazioni Immobiliari, 200/2021

Descrizione: Appartamento ad uso civile abitazione, a parte di fabbricato a carattere condominiale, posto al piano terzo della Scala A, composto da ingresso, locale cucina e una camera da letto con annessa e pertinenziale cantina al piano interrato, 1

Indirizzo: Piazza achilli raoul, 17 Legnano, MI

Superfici principali e secondarie: 45

Superfici accessorie:

Prezzo: 32.000,00 pari a 711,11 Euro/mq

Valore Ctu: 36.576,00 pari a: 812,80 Euro/mq

Prezzo Base d'Asta: 27.760,00 pari a: 616,89 Euro/mq

Distanza: 96.00 m

Numero Tentativi: 2

#### COMPARATIVO 3

Tipo fonte: annuncio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/12/2024

Fonte di informazione: sito internet specializzato

Descrizione: bilocale mq. 42,55 a piano 2° con cantinola

Indirizzo: piazza Raoul Achilli, 7

Superfici principali e secondarie: 43

Superfici accessorie:

Prezzo richiesto: 30.750,00 pari a 715,12 Euro/mq

Sconto trattativa: 3 %

Prezzo: 29.827,50 pari a 693,66 Euro/mq

#### COMPARATIVO 4

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/12/2024

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: rilevazione 1

Indirizzo: piazza Achilli

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 45.000,00 pari a 900,00 Euro/mq

#### COMPARATIVO 5

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/12/2024

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: rilevazione 2

Indirizzo: piazza Achilli

Superfici principali e secondarie: 50

Superfici accessorie:

Prezzo: 39.000,00 pari a 780,00 Euro/mq

COMPARATIVO 6

Tipo fonte: osservatorio immobiliare

Data contratto/rilevazione: 11/12/2024

Fonte di informazione: agenzia delle entrate

Descrizione: rilevazione 3

Indirizzo: piazza Achilli

Superfici principali e secondarie: 55

Superfici accessorie:

Prezzo: 33.000,00 pari a 600,00 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 DI BANCHE DATI CONTENENTI INFORMAZIONI RELATIVE A TRANSAZIONI CERTAMENTE AVVENUTE IN TEMPI RECENTI ED AVENTI AD OGGETTO IMMOBILI POSTI NEL MEDESIMO COMPLESSO ED ESSI STESSI INTERESSATI DA PROCEDURE ESECUTIVE (E.I. 104/21 – 200/21);
- 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 E LE DOTAZIONI DELL'IMMOBILE, 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: 45,00 x 600,00 = 27.000,00

RIEPILOGO VALORI CORPO:

**Valore di mercato** (1000/1000 di piena proprietà): € 27.000,00

**Valore di mercato** (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): € 27.000,00

## 9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di MILANO, ufficio del registro di MILANO, 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	45,00	0,00	27.000,00	27.000,00
				<b>27.000,00 €</b>	<b>27.000,00 €</b>

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8):	€. 2.750,00
<b>Valore di Mercato</b> dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 24.250,00
<b>VALORE DI VENDITA GIUDIZIARIA (FJV):</b>	
Riduzione del valore del <b>5%</b> per l'immediatezza della vendita giudiziaria (valore di realizzo):	€. 1.212,50
<b>Valore di realizzo</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.037,50
Ulteriore riduzione del valore del <b>0%</b> per differenza tra oneri tributari su base catastale e reale e per assenza di garanzia per vizi e per rimborso forfetario di eventuali spese condominiali insolute nel biennio anteriore alla vendita e per l'immediatezza della vendita giudiziaria (calcolato sul valore di realizzo):	€. 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
<b>Valore di vendita giudiziaria</b> dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 23.037,50

data 17/12/2024

il tecnico incaricato  
Edoardo Andrea Torri