

Rif. RG 269/2024

Liquidazione giudiziale Odos Viaggi s.r.l.

PERIZIA ESTIMATIVA DEL VALORE DI MERCATO

di

Unità Immobiliari site in

Via Don Gerolamo Zaroli, 46 e 50 - Comune di Legnano (MI)

Identificativi catastali

Ufficio: foglio n° 15, particella n° 380, sub n° 701

Cantina: foglio n° 15, particella n° 380, sub n° 702

Box: foglio n° 15, particella n° 380, sub n° 25

Milano, 15.11.2024

La presente relazione di stima è articolata come segue:

PREMESSA

<input type="checkbox"/> ATTO DI PROVENIENZA - CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI	3
<input type="checkbox"/> IDENTIFICAZIONE DEGLI IMMOBILI E DEI RELATIVI CONFINI	4
<input type="checkbox"/> DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEL CONTESTO	5
<input type="checkbox"/> STATO OCCUPATIVO	10
<input type="checkbox"/> DESCRIZIONE DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA CONDOMINIALE, GRAVANTI SULL'ACQUIRENTE	11
<input type="checkbox"/> REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE	12
<input type="checkbox"/> CERTIFICAZIONE ENERGETICA E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI (D.M. N° 37 DEL 22/01/2008)	13
<input type="checkbox"/> VALORE IMMOBILIARE	14
ELENCO ALLEGATI	18

PREMESSA

La perizia è stata elaborata dalla sottoscritta Paola Murari, iscritta all'Ordine degli Architetti, P.P.C. della Provincia di Milano con matricola n. 13638. L'incarico è stato ricevuto in data 25/07/2024 dal Curatore del Fallimento R.G. 269/2024 Dott. Federico Vigevani ed è stato accettato in data 30/07/2024.

Il sopralluogo è stato effettuato in data 08/10/2024 in presenza del Sig. Maurizio Bogno. Esaminata la documentazione resa disponibile, si è proceduto ad acquisire gli elementi ritenuti necessari per la determinazione del più probabile valore attuale di mercato dei beni oggetto di stima.

La valutazione è stata eseguita nel modo più obiettivo.

ATTO DI PROVENIENZA - CONTINUITA' DELLE TRASCRIZIONI

Per i passaggi di proprietà degli immobili si rimanda alle "Storie degli intestati" riportate a pag.3/4/5 negli atti del catasto (Visure storiche del 14/11/2024 in ALLEGATO).

UFFICIO (sub 701) e CANTINA (sub 702)

Dal 12/07/1993 gli immobili sono intestati a:

ODOS VIAGGI S.R.L. (CF 08555860157)

sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

VOLTURA D'UFFICIO del 12/07/1993 Pubblico ufficiale GIUSEPPE FRANCO Sede MILANO (MI) - Repertorio n. 47886 - CC 22680240- VENDITA Voltura n. 3086.1/2022 - Pratica n. MI0027283 in atti dal 28/01/2022.

Rogito (ALLEGATO) riportato nell'Elenco sintetico delle formalità - Nota 1 dell'Ispezione Ipotecaria del 14/11/2024:

Nota 1. TRASCRIZIONE A FAVORE del 23/07/1993 - Registro Particolare 40578 Registro Generale 57884

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato immagine.

BOX (sub 25)

Dal 18/12/2007 l'immobile è intestato a:

ODOS VIAGGI S.R.L. (CF 08555860157)

sede in MILANO (MI)

Diritto di: Proprieta' per 1/1

Atto del 18/12/2007 Pubblico ufficiale DAVIDE CARUGATI Sede LEGNANO (MI)

Repertorio n. 97956 -COMPRAVENDITA.

IDENTIFICAZIONE DELL'IMMOBILE E DEI RELATIVI CONFINI

IDENTIFICAZIONE AL CATASTO FABBRICATI:

UFFICIO

Comune di Legnano, Via Don Gerolamo Zaroli, n.46 piano: 1°

Foglio: 15, Particella: 380, Sub: 701

Categoria A/10, Classe: 2, Consistenza: 5,0 vani

Superficie catastale: Totale 80 mq

Rendita: € 1.807,60

Si riportano di seguito i subalterni identificativi dell'immobile predecessore come indicati nella visura storica:

-Sub. 8

-Sub 101 (fino al 05/04/2024)

CANTINA

Comune di Legnano, Via Don Gerolamo Zaroli, n.46 piano: S1

Foglio: 15, Particella: 380, Sub: 702

Categoria: C/2, Classe: 2, Consistenza: 4 mq

Superficie catastale: Totale 4 mq

Rendita: € 9,30

Si riportano di seguito i subalterni identificativi dell'immobile predecessore come indicati nella visura storica:

-Sub. 8

-Sub 101 (fino al 05/04/2024)

BOX

Comune di Legnano, Via Don Gerolamo Zaroli, n.50 piano: S1

Partita: 6371, Foglio: 15, Particella: 380, Sub: 25

Categoria C/6, Classe: 4, Consistenza: 13 mq

Superficie catastale: Totale 13 mq

Rendita: € 53,71

COERENZE E CONFINI.

COERENZE DELL'UFFICIO

-A NORD-EST APPARTAMENTO DI PROPRIETA' DI TERZI E VANO SCALA COMUNE; A SUD-EST APPARTAMENTO DI PROPRIETA' DI TERZI; A SUD-OVEST VIA ZAROLI; A NORD-OVEST CORTILE COMUNE.

COERENZE DELLA CANTINA

-A NORD-EST, SUD-OVEST E NORD-OVEST CORRIDOIO COMUNE; A SUD-EST RIPOSTIGLIO DI PROPRIETA' DI TERZI.

COERENZE DEL BOX

-TERRAPIENO, BOX DI TERZI AL MAPPALE 380/26, CORSELLO COMUNE BOXES INDI, PER CHIUDERE, BOX DI TERZI AL MAPPALE 380/24.

DESCRIZIONE DEGLI IMMOBILI E DEL CONTESTO

- 1 Il quadro territoriale
- 2 Il quadro comunale
- 3 Caratteristiche del quartiere
- 4 Descrizione degli immobili e del loro stato manutentivo

1 Il quadro territoriale

Il comune di Legnano, situato nel nord-ovest della provincia di Milano, è una cittadina che presenta una complessa struttura territoriale e urbanistica.

Il quadro territoriale di Legnano presenta un equilibrio tra la tradizione storica e le esigenze moderne, con un buon livello di infrastrutturazione, una gestione razionale delle risorse naturali e una crescente attenzione alla sostenibilità.

Il sistema viario di Legnano è ben connesso con il resto della regione Lombardia grazie alla sua posizione strategica lungo importanti arterie di comunicazione, come la Strada Statale 33 del Sempione e la ferrovia Milano-Novara.

Gli immobili oggetto di stima sono situati proprio in adiacenza a questo sistema, all'interno di un quadrilatero infrastrutturale costituito dalle arterie principali della SS 33, SS 527 Bustese, SP 148 Cadorna e la E62.

2 Il quadro comunale

Legnano ha sviluppato nel tempo una struttura urbana caratterizzata da un nucleo centrale storico ben definito circondato da quartieri residenziali, aree industriali dismesse e spazi commerciali.

La parte centrale è dominata da un tessuto urbano compatto, con edifici storici, piazze e aree pedonali, come la zona attorno alla Piazza San Magno.

L'espansione del comune ha comportato la crescita di aree periferiche residenziali e industriali che nel corso degli anni Legnano ha cercato di conciliare con la preservazione del patrimonio storico e delle aree verdi.

Le zone residenziali si distribuiscono principalmente a raggiera attorno al nucleo urbano, con una densità di costruzione che diminuisce man mano che ci si allontana dal centro.

Gli immobili oggetto di perizia appartengono a questo tessuto urbano semicentrale, che si trova ai margini del nucleo originario, composto in prevalenza da fabbricati di modesta altezza, in genere due o tre piani fuori terra, o più rari fabbricati plurifamiliari alti 4 o più piani.

3. Caratteristiche del quartiere

La via Don Gerolamo Zaroli si trova in un quartiere residenziale caratterizzato da condomini, case indipendenti e piccoli negozi, con strade alberate e marciapiedi abbastanza ampi.

La zona è tranquilla, con buone connessioni ai servizi essenziali e un facile accesso ai principali collegamenti stradali e ferroviari; l'autostrada A8 Milano-Laghi è facilmente raggiungibile permettendo un rapido accesso verso Milano e Varese, e la stazione ferroviaria, con collegamenti rapidi per Milano e altre città lombarde, si trova a circa 20 minuti a piedi.

La viabilità è buona e la zona è facilmente accessibile anche con i mezzi pubblici, inoltre si trova a breve distanza dal centro storico.

Quanto ai servizi è presente un grande supermercato proprio di fronte alle unità immobiliari oggetto di perizia, oltre a diversi negozi alimentari e altri supermercati a breve distanza.

L'area è servita da scuole e non lontano si trova il Parco Castello, un ampio spazio verde per attività all'aperto. Nelle vicinanze ci sono anche centri sportivi con campi da calcio, piscine e palestre.

4.Descrizione degli immobili e del loro stato manutentivo

Il complesso residenziale di via Don Gerolamo Zaroli 46/50, risalente agli anni '80, insiste su uno degli angoli del crocevia tra le vie Don G. Zaroli e Via Barbara Melzi ed è costituito da 4 piani fuori terra di cui il piano terra lungo i fronti affacciati su strada è occupato interamente da negozi.

Presenta facciate lisce intonacate in colori chiari con ampie finestre e balconi che affacciano sia sulla strada che sulle aree verdi comuni.

La struttura è dotata di ascensore che serve tutti i piani inclusi i garages sotterranei.

È presente un giardino condominiale, boxes e cantine al piano seminterrato.

UFFICIO SUB 701: Caratteristiche costruttive e distributive.

L'unità al primo piano si sviluppa in maniera rettangolare con una disposizione lineare degli spazi suddivisi in quattro locali principali, un bagno e due balconi situati alle estremità opposte.

L'altezza degli ambienti è pari a $H=2.72$ mt.

Il primo locale ha un'ampia finestra che consente l'ingresso di luce naturale rendendolo adatto come ufficio principale o reception.

È collegato direttamente al balcone su strada, che offre una zona esterna condivisa verso la Via Don Gerolamo Zaroli,

Posizionato accanto, separato da una parete interna, si accede al secondo ambiente (ufficio secondario o area di lavoro condivisa) anche questo con una buona esposizione alla luce naturale grazie alla porta finestra sul balcone e a un serramento fisso con vetro opaco nella parete che permette alla luce di passare dall'altra stanza, conservando la privacy.

Il bagno si trova tra i due locali, è di dimensioni compatte ma sufficienti per un utilizzo sia privato che professionale; la sua posizione centrale lo rende funzionale per servire tutti gli uffici.

Il terzo locale (centrale destro), collocato accanto al bagno, è di dimensioni leggermente inferiori, anch'esso dotato di portafinestra affacciata sull'altro balcone

L'ultimo ambiente, posizionato all'estrema destra della pianta, è collegato senza porta e inglobato al corridoio di distribuzione ed è leggermente più piccolo, adibito ad archivio o ufficio privato.

La distribuzione degli spazi risulta in definitiva funzionale, con ambienti luminosi dotati di ampi balconi separati ma ben collegati tra loro.

Di seguito si riportano le superfici calpestabili e lo stato manutentivo dei singoli vani.

La superficie calpestabile è al netto di murature, pilastri, sguinci e vani di porte e finestre.

Destinazione	Superficie calpestabile [Mq]	Condizioni
Ufficio 1	18,61	Normale
Ufficio 2	14,89	Normale
Bagno	5,22	Normale
Ufficio 3	13,66	Normale
Ufficio 4	15,27	Normale
Superficie totale	67,65	

Sulla conformità dello stato di fatto si rimanda al paragrafo “Regolarità urbanistica, edilizia e catastale”.

All'interno le finiture sono da sostituire.

I pavimenti in moquette, lo zoccolino, la tappezzeria, i serramenti esterni in legno, gli apparecchi sanitari e i rivestimenti del bagno e dei balconi datano l'età di costruzione dell'immobile e sono usurati (vedi rilievo fotografico).

Sono in allegato le immagini che meglio descrivono quanto descritto.

- Impianto elettrico, in parte sottotraccia in parte a vista in canalina, prese e interruttori risalenti agli anni '80; quadro elettrico nell'ingresso e contatore nel vano scala al piano cantinato in apposita area recintata.
- Impianto di riscaldamento e produzione di acqua calda prodotti in maniera termoautonoma da caldaia a gas posta nell'appartamento con corpi scaldanti in alluminio comandati da termostato ambiente; contatore del gas sul balcone verso strada.
- Impianto idrico-sanitario: la dotazione degli apparecchi igienici in bagno è composta da lavabo, wc, bidet, vasca.
- L'impianto di raffrescamento è costituito da due pompe di calore posizionate sui balconi e da unità interne (split) a parete negli uffici.

CANTINA SUB 702: Caratteristiche costruttive e distributive.

Al piano seminterrato si trovano le cantine alle quali si accede dal vano scala e dall'ascensore attraverso una porta che conduce ai corridoi di distribuzione.

L'altezza interna è di mt 2,65.

Le cantine sono separate da muri divisorii in blocchetti di cemento a vista e porte in lamiera grecata zincata.

Nella cantina in oggetto, ubicata come visibile in planimetria catastale (in ALLEGATO), pertinenziale all'appartamento ad uso ufficio, l'illuminazione artificiale a soffitto è alimentata da impianto elettrico corrente a vista in canalina esterna; il pavimento è in battuto di cemento (vedi rilievo fotografico). Si riporta di seguito la superficie calpestabile.

Destinazione	Superficie calpestabile [Mq]	Condizioni
Cantina	3,94	Normale

BOX SUB 25: Caratteristiche costruttive e distributive.

Si accede al box attraverso il corsello di distribuzione condominiale (vedi rilievo fotografico).

Le pareti del box sono realizzate in blocchi di cemento lasciati al grezzo senza intonacatura o rivestimenti; il soffitto e la parete di fondo controterra è in cemento armato, con pannelli che mostrano segni di usura e alcune macchie scure, probabilmente causate da umidità.

Il pavimento è in cemento liscio.

Lo spazio profondo e stretto, pari a mt 2,60*5,00, è tipico di un garage singolo destinato a un'automobile di dimensioni medie.

L'ingresso del garage è dotato di una porta basculante.

Lo spazio è illuminato con due plafoniere alimentate da impianto elettrico corrente a vista in canalina esterna. L'altezza interna è 2,46 mt.

Si riporta di seguito la superficie calpestabile del box.

Destinazione	Superficie calpestabile [Mq]	Condizioni
Box	13,00	Normale

Parti comuni

Anche alcune parti comuni appaiono un po' trascurate, sia le facciate esterne che le aree del cortile e del corsello di distribuzione ai boxes, dove sono presenti porzioni di intonaco (così come le pavimentazioni carrabili in cemento) che meriterebbero manutenzione.

Il vano scala presenta un rivestimento in granito (pavimento, zoccolino, cornici delle porte) mentre le pareti sono intonacate. Lo stato di manutenzione è buono.

STATO OCCUPATIVO

Durante il sopralluogo effettuato in data 08/10/2024 gli immobili erano liberi.

Ciò precisato, il valore stimato si riferisce ad immobili liberi da cose e/o persone.

□ DESCRIZIONE DI FORMALITA', VINCOLI O ONERI ANCHE DI NATURA
CONDOMINIALE, GRAVANTI SULL'ACQUIRENTE

Dall'Ispezione Ipotecaria (ALLEGATA) effettuata su Odos Viaggi srl in data 14/11/2024 presso la Conservatoria di Milano 2 risulta che nell'ultimo ventennio, ovvero con aggiornamento a gennaio 2024, i beni oggetto della presente perizia presentano le seguenti formalità:

4. TRASCRIZIONE A FAVORE del 07/01/2008 - Registro Particolare 713 Registro Generale 1109

Pubblico ufficiale DAVIDE CARUGATI Repertorio 97956/12166 del 18/12/2007

ATTO TRA VIVI - COMPRAVENDITA

Immobili siti in LEGNANO(MI)

SOGGETTO ACQUIRENTE

Nota disponibile in formato elettronico

5. ISCRIZIONE CONTRO del 07/01/2008 - Registro Particolare 296 Registro Generale 1110

Pubblico ufficiale DAVIDE CARUGATI Repertorio 97957/12167 del 18/12/2007

IPOTECA VOLONTARIA derivante da CONCESSIONE A GARANZIA DI FINANZIAMENTO

Immobili siti in LEGNANO(MI)

SOGGETTO DEBITORE

Nota disponibile in formato elettronico

Documenti successivi correlati:

1. Comunicazione n. 21284 del 07/12/2017 di estinzione totale dell'obbligazione avvenuta in data 30/11/2017.

Cancellazione totale eseguita in data 03/01/2018 (Art. 13, comma 8-decies DL 7/2007 - Art.40 bis D. Lgs 385/1993)

13. TRASCRIZIONE CONTRO del 19/09/2024 - Registro Particolare 86218 Registro Generale 121446

Pubblico ufficiale TRIBUNALE DI MILANO Repertorio 522 del 11/07/2024

ATTO GIUDIZIARIO - SENTENZA DI APERTURA DELLA LIQUIDAZIONE GIUDIZIALE

Immobili siti in LEGNANO(MI)

Nota disponibile in formato elettronico

Per quanto riguarda altri vincoli e oneri gravanti sugli immobili si mette in evidenza quanto presente nella “Sezione D - Ulteriori informazioni” della Nota 4 (in ALLEGATO) dove viene annotato che:

-LA PORZIONE DI AREA CONDOMINIALE AL MAPPALE 844 (OTTOCENTOQUARANTAQUATTRO) DEL FOGLIO 15 (QUINDICI) DOVRA' ESSERE CEDUTA AL COMUNE DI LEGNANO, A SEMPLICE RICHIESTA DELLO STESSO, PER ESSERE ADIBITA AD USO PUBBLICO; - L'AREA DESTINATA APARCHEGGIO, SITA IN VIA ZAROLI, E' DI PROPRIETA' CONDOMINIALE MA DI USO PUBBLICO, QUINDI OGNI MANUTENZIONE DELLA STESSA E' A CARICO DEI CONDOMINI; CHE LUNGO IL CONFINE CON IL MAPPALE 793 (SETTECENTONOVANTATRE) VI E' UNA STRISCIA DI TERRENO DI PROPRIETA' CONDOMINIALE A PARTE DELMAPPALE 380.

Si rimanda all'Estratto di mappa catastale (ALLEGATO) con cerchiatura rossa dei Mappali citati per l'individuazione degli stessi.

In relazione agli immobili oggetto di stima si riferisce inoltre che sono presenti spese condominiali insolute come da prospetto riepilogativo trasmesso dall'Amministrazione condominiale in data 14/11/2024 (ALLEGATO).

Gli importi complessivi a debito per l'esercizio ordinario 2024 sono pari a:

- Euro 1.951,99 (UFFICIO E CANTINA – SUB 701/702)
- Euro 155,37 (BOX – SUB 25)

REGOLARITA' URBANISTICA, EDILIZIA E CATASTALE

Nell'atto di compravendita (ALLEGATO) dell'ufficio e della cantina (precensiti con sub 8 poi sostituiti con sub 101 e attualmente censiti con i sub 701 e 702 che individuano separatamente l'ufficio e la cantina) sono indicati gli atti autorizzativi in forza dei quali i beni sono stati edificati, come riportati di seguito:

- Concessione Edilizia rilasciata dal Comune di Legnano in data 28 novembre 1983 N.316/82;
- Variante del 9 dicembre 1986 n.316/31230/2289-28444/2449;
- Variante del 19 settembre 1986 n. 316/23158/4530;
- Variante del 25 maggio 1987 n. 90/87.

Nello stesso atto viene citata la scheda di variazione per cambio di destinazione d'uso da abitazione a ufficio presentata in data 18 giugno 1987 in atti dal 31/08/1988 e registrata con protocollo n. 48941.

In riferimento all'ufficio sub 701 la Odos Viaggi srl in data 07/05/2024 ha depositato telematicamente presso il Comune di Legnano S.C.I.A. in sanatoria (Prot. SCIA/107/2024) per opere interne e chiusura porzione di soletta, alla regolarizzazione degli interventi eseguiti nel corso degli anni.

Viene allegato l'estratto con protocollo della pratica depositata; non è stata presa visione del fascicolo integrale.

REGOLARITA' CATASTALE

Acquisite le visure e le planimetrie catastali attualmente depositate presso gli uffici dell'Agenzia del Territorio e verificato lo stato dei luoghi, si ritiene che le unità immobiliari di cui alla presente relazione siano conformi dal punto di vista catastale.

CERTIFICAZIONE ENERGETICA (A.P.E.) E DICHIARAZIONI DI CONFORMITA' IMPIANTI (D.M. N° 37 DEL 22/01/2008)

In data 12/12/2022 è stato predisposto A.P.E. n.15118001680/22 per la categoria E.2 ancora in corso di validità (ALLEGATO) che è risultato classificato energeticamente in CLASSE D con un indice di prestazione energetica $EP_{gl,nren}$ pari a 360,33 kWh/mq anno.

Non risulta presente la documentazione amministrativa e tecnica in materia di installazione degli impianti richiesta dal D.M. Ministro sviluppo economico n. 37 del 22/1/2008.

□ VALORE IMMOBILIARE

Calcolo della superficie commerciale

Ai fini della determinazione del valore commerciale dell'immobile viene calcolata la superficie ottenuta applicando il coefficiente di ponderazione che è un parametro utilizzato per attribuire un diverso peso alle varie parti che compongono l'unità immobiliare (interni, balconi, terrazzi, giardini, box, cantine, etc.).

Nel calcolo della **superficie lorda** le murature perimetrali sono incluse integralmente per la parte di perimetro libero, fino alla mezzeria per le murature perimetrali confinanti con altre unità immobiliari.

Si specifica che il calcolo non è desunto da planimetrie cartacee ma è ricavato da accurato rilievo metrico eseguito in loco e restituito su CAD.

Si espongono di seguito i **coefficienti di ponderazione** per il calcolo della superficie commerciale:

- 30% balconi e terrazze;
- 25 % cantina;

	Superficie esterna lorda [Mq]	Coefficiente n]	Superficie commerciale [Mq]
Ufficio	80,53	1	80,53
Balcone	14,58	0,30	4,37
Superficie complessiva Ufficio Piano primo sub 701			84,90
Cantina Piano seminterrato Sub 702	4,44	0,25	1,11
Box auto Piano seminterrato Sub 25	15,51	1	15,51

Valutazione degli immobili

La stima è di tipo sintetico-comparativa, basata sul confronto del bene con altri analoghi di cui sono noti gli apprezzamenti del mercato.

Si riportano di seguito i prezzi di vendita ricavati dal database immobiliare dell'Agenzia del Territorio per la destinazione Terziaria (ufficio) e Residenziale (box).

Quotazioni OMI (Osservatorio Mercato immobiliare) - Agenzia delle Entrate

LEGNANO: ZONA SEMICENTRALE - Anno 2024 Semestre 1.

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LEGNANO

Fascia/zona: Semicentrale/LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUBIO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Terziaria

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Uffici	OTTIMO	1300	1900	L	7,7	11	L
Uffici strutturati	OTTIMO	1650	2350	L	9,7	13,2	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Banca dati delle quotazioni immobiliari - Risultato

Risultato interrogazione: Anno 2024 - Semestre 1

Provincia: MILANO

Comune: LEGNANO

Fascia/zona: Semicentrale/LEONCAVALLO, VOLTA, CADORNA, CASTELLO, C.NA PONZELLA, NOVARA, PASUBIO

Codice di zona: C1

Microzona catastale n.: 0

Tipologia prevalente: Abitazioni civili

Destinazione: Residenziale

Tipologia	Stato conservativo	Valore Mercato (€/mq)		Superficie (L/N)	Valori Locazione (€/mq x mese)		Superficie (L/N)
		Min	Max		Min	Max	
Abitazioni civili	NORMALE	1300	1700	L	6,1	8,1	L
Abitazioni civili	Ottimo	1750	2400	L	8,2	10,7	L
Abitazioni di tipo economico	Ottimo	1550	1800	L	6,2	8,4	L
Abitazioni di tipo economico	NORMALE	1000	1450	L	4,4	6,1	L
Box	NORMALE	650	1200	L	3,4	5,6	L
Ville e Villini	Ottimo	1900	2300	L	7	9	L
Ville e Villini	NORMALE	1450	1800	L	5	6,9	L

- Lo STATO CONSERVATIVO indicato con lettere MAIUSCOLE si riferisce a quello più frequente di ZONA
- Il Valore di Mercato è espresso in Euro/mq riferito alla superficie Netta (N) ovvero Lorda (L)

Mediando tra i dati OMI e i prezzi attualmente sul mercato estrapolati dagli annunci immobiliari presenti su siti internet specializzati si ottengono i valori commerciali riportati di seguito.

Conclusioni

- *Eseguita* l'analisi delle caratteristiche specifiche degli immobili ai fini della determinazione di un'attendibile ipotesi di valore;

- *Visto e preso atto* delle quotazioni immobiliari alla data della perizia;

In virtù delle considerazioni che lo scrivente ha ritenuto opportune e in aderenza ai dati sopraesposti si elegge come:

Valore unitario di mercato

Ufficio con annessa cantina (sub 701 e sub 702)

Euro 1.200/Mq

Box (sub 25)

Euro 900/Mq

Valore Complessivo

Ufficio con annessa cantina (sub 701 e sub 702)

*Euro 1.200/Mq *Mq 86,00 = Euro 103.200*

Box (sub 25)

*Euro 900/Mq *Mq 15,51 = Euro 13.959 arrotondato a Euro 14.000*

L'importo è da ritenersi al netto di I.V.A., oneri fiscali, tributari e amministrativi di legge.

PERIZIA ESTIMATIVA

Unità Immobiliari in Legnano (MI) Via Don Gerolamo Zaroli, 46 e 50
Identificativi catastali: foglio n° 15 particella n° 380 sub n°701/702/25

La sottoscritta, regolarmente abilitata all'esercizio della professione, in qualità di tecnico incaricato alla stima dell'immobile oggetto di perizia e di persona esercente un servizio di pubblica necessità, dichiara di aver bene e fedelmente adempiuto all'incarico affidatogli, al solo scopo di far conoscere la verità.

In fede.

Dott. Arch. Paola Murari



Milano, 15/11/2024

ALLEGATI:

- RILIEVO FOTOGRAFICO E INQUADRAMENTO URBANO;
- ESTRATTO DI MAPPA CATASTALE;
- PLANIMETRIE CATASTALI;
- VISURE CATASTALI STORICHE;
- ISPEZIONE IPOTECARIA - ELENCO FORMALITA' ;
- NOTA 1 – COMPRAVENDITA UFFICIO E CANTINA (ROGITO ALLEGATO);
- NOTA 4 – COMPRAVENDITA BOX;
- NOTA 5 – IPOTECA VOLONTARIA (BOX) CON ESTINZIONE;
- NOTA 13 – APERTURA LIQUIDAZIONE GIUDIZIARIA;
- SITUAZIONE VERSAMENTI CONDOMINIALI;
- ATTESTATO DI PRESTAZIONE ENERGETICA (A.P.E.).