



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

145/2025

PROCEDURA PROMOSSA DA:

ANDOR SPV S.R.L.

DEBITORE:

GIUDICE:

Dott. M. Lualdi

CUSTODE:

GIVG Varese

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 01/09/2025

creata con Tribù Office 6

 **ASTALEGALE.NET**

TECNICO INCARICATO:

Sergio Adelfio Camisasca

CF: CMSSGD78S02E514E

con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIA CAVALLOTTI 2 ANG. P.ZZA S.MARIA

telefono: 3332413145

fax: 03311465360

email: archstudiozenith@gmail.com

PEC: sergioadelfio.camisasca@archiworldpec.it



TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI
145/2025

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A appartamento a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Ragazzi del '99 55, della superficie commerciale di **79,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento posto al 3° piano, una cantina e box entrambi al piano interrato facenti parte di un complesso residenziale realizzato alla fine degli '90. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno con zona cucina, disimpegno, due bagni e due camere da letto. Completano le dotazioni dell'appartamento due balconi posti sul lato opposto rispetto alla strada. La cantina ed il box sono posti al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 421 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA RAGAZZI DEL ` 99, piano: Scala A Piano 3-S1, intestato a [REDACTED], derivante da ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a partire da Nord in senso orario. Appartamento: scala comune, ingresso appartamento, confine con a.u.i.; affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune.
Cantina: confine con altra cantina a.u.i.; muro controterra; confine con altra cantina a.u.i.; ingresso da corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

B box singolo a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Ragazzi del '99 55, della superficie commerciale di **16,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDACTED])

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento posto al 3° piano, una cantina e box entrambi al piano interrato facenti parte di un complesso residenziale realizzato alla fine degli '90. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno con zona cucina, disimpegno, due bagni e due camere da letto. Completano le dotazioni dell'appartamento due balconi posti sul lato opposto rispetto alla strada. La cantina ed il box sono posti al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 421 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: VIA RAGAZZI DEL ` 99 , piano: S1, intestato a [REDACTED], derivante da ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con altro box a.u.i.; ingresso da corsello



comune; confine con altro box a.u.i; muro contro terra.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	95,83 m ²
Consistenza commerciale complessiva accessori:	0,00 m ²
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.704,50
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 117.704,50
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	€. 110.326,17
Data di conclusione della relazione:	01/09/2025

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
in data 11/07/2025 è stato eseguito sopralluogo alla presenza della GIVG nella persona del Sig. Filippo Tesco e si è verificato che l'immobile è occupato dal debitore con la propria famiglia.

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**, stipulata il 30/09/2008 a firma di Notaio Scaravelli Monica di Milano (MI) ai nn. 37279/11013 di repertorio, iscritta il 08/10/2008 a CC.RR.II. Milano, 2 ai nn. Reg. Gen. n.: 146947 - Reg. Part. n. 30533, a favore di INTESA SANPAOLO S.P.A., con sede in Torino (TO), c.f.: 00799960158, per la quota di 1/1, contro [REDACTED]



Ragazzi del '99, 55, p. S1.

diventano assegnatari delle superfici da parte della per la quota di 1/1. Si precisa che IL COMUNE DI SAN GIORGIO SU LEGNANO HA CONCESSO ALL'INDICATA COOPERATIVA, PER L'ATTUAZIONE DEL VIGENTE P.E.E.P. (COMPARTO "D"), IL DIRITTO DI SUPERFICIE, ESTESO AL SOTTOSUOLO (NEI LIMITI CONCESSI DALL'ESECUZIONE DELLE OPERE PREVISTE DAI PROGETTI APPROVATI DAL PREDETTO COMUNE), PER ANNI 99 (NOVANTANOVE) (A FAR TEMPO DALLA DATA DEL 15 APRILE 1997), RINNOVABILI.

per la quota di 1/2 ciascuno, in forza di cessione di diritti reali a titolo oneroso (dal 02/10/2003 fino al 30/09/2008), con atto stipulato il 02/10/2003 a firma di Notaio Carugati Davide in Legnano (MI) ai nn. 65054 di repertorio, trascritto il 21/10/2003 a CC.RR.II. Milano 2 ai nn. Reg. Gen. 152015 - Reg. Part. n.: 91505.

Il titolo è riferito solamente a Unità Negoziiale 1: Immobile 1, censito al cat. terreni del Comune di San Giorgio su Legnano (MI), fg. 5, mapp.le 421, T, 14 arc 77 centiare. Unità Negoziiale n. 4: Immobile n. 1 censito al cat. fabbricati di San Giorgio su Legnano, fg. 5, mapp.le 421, sub. 14, A/3, 5,5 vani, Via Ragazzi del '99, n. 55, p.3; Immobile 2, censito al cat. fabbricati del Comune di San Giorgio su Legnano, fg. 5, mapp.le 421, sub. 40, C/6, 15 mq, Via Ragazzi del '99, 55, p. S1.

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

Concessione edilizia N. PE 106/96 e successive varianti, intestata a per lavori di costruzione di palazzina ad uso abitazione, box nel vigente Peep, comparto D, Lotto 2, Via Ragazzi del '99, presentata il 27/12/1996 con il n. 13919 di protocollo, rilasciata il 27/06/1997 con il n. 6608 di protocollo, agibilità del 07/11/2000 con il n. 013086 di protocollo.

Alla pratica iniziale segue una variante del 02/1999 prot. 6146 rilasciata il 27/10/1999 prot. 12882. Al piano interrato zona cantine la variante riguarda sostanzialmente solo opere interne, fatto salvo alcune modifiche dimensionali alle finestre di illuminazione di alcune cantine. Al piano terra le modifiche riguardano le rampe di accesso, la posizione dei pilastri interni, aperture di facciata e tavolati interni. Ai piani superiori le principali modifiche sono relative alle distribuzioni interne ed alle finestre di facciata. Per quanto riguarda l'abitabilità si precisa che è stata rilasciata in data 07/11/2000 a seguito del completamento delle varie integrazioni richieste. All'interno della pratica è presente una richiesta da parte dell'allora Amministratore di Condominio che richiedeva in data 23/07/2001 un sopralluogo dell'ASL e dei VVF per la verifica delle condizioni di sicurezza dell'altezza dei balconi e del rispetto dei requisiti delle norme antincendio. Non si rilevano altri atti successivi a questa richiesta, si può supporre che il sopralluogo non sia stato eseguito perchè non più necessario. In ogni caso in sede di verifica dei luoghi il sottoscritto ha provveduto a verificare l'altezza dei parapetti dell'unità oggetto di indagine e sono risultati con h. 114 cm, quindi nella norma. Per quanto riguarda aspetti di prevenzione incendi è stata richiesta documentazione comprovante del rispetto dei requisiti all'attuale Amministratore, che ha fornito il rinnovo del certificato di prevenzione incendi rinnovato il 25/10/2021 ed attualmente ancora in corso di validità.



7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente, in forza di delibera del C.C. n. 53 del 03/11/2017, l'immobile ricade in zona B2 "aree del tessuto consolidato residenziale". Norme tecniche di attuazione ed indici:

i riferimenti normativi sono indicati all'art. 35 delle Norme tecniche del Piano delle Regole.

Si prevedono i seguenti parametri: $U_f = 0,40$ mq/mq; $R_c = 35\%$; $H = 9,50$ mt; $D_c = H/2$ minimo 5 mt; $D_f = H$ minimo 10 mt; $D_s = 5$ mt.

E' possibile realizzare fabbricati accessori con strutture aperte in legno o ferro/metallo della dimensione massima di 4x4 mt e h. massima 2,40 mt. E' possibile anche realizzare strutture chiuse (depositi in legno) di superficie massima 9 mq e altezza massima 2,40 mt. Tali strutture necessitano di apposita pratica ma non costituiscono volume e quindi possono essere costruite anche a confine.

Alla presente perizia è allegato il CDU e l'estratto delle norme a cui si fa riferimento.

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

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: rispetto alla pratica autorizzativa sono state riscontrate alcune difformità lievi. Per quanto riguarda l'appartamento la modifica maggiore è quella della realizzazione di un unico locale open-space soggiorno/cucina rispetto alla presenza di due ambienti separati. Sempre in zona cucina, come già segnalato in perizia è stata rilevata la presenza di una finestra al posto della portafinestra prevista a progetto. Tale modifica non è definitiva in quanto la parte bassa della porta finestra è stata unicamente tamponata con una pannellatura in cartongesso e può facilmente essere riaperta. Prudenzialmente deve comunque essere evidenziata. Altre modifiche interne sono relative a piccoli spostamenti di tavolati interni relativamente alle pareti tra camere da letto e bagni. Si rilevano inoltre lievi difformità di altezze dei serramenti esterni per circa 5/10 cm, probabilmente anche dovuto ad un modo differente di calcolo del vano finestra da parte del progettista. In ogni caso se si considera il vano architettonico esterno vi sono differenze dell'ordine di 5/10 cm. Per quanto riguarda la cantina si evidenzia una dimensione interna minore in profondità di circa 5 cm. (normativa di riferimento: T.U. 380/01)

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si prevede la predisposizione di una CILA in Sanatoria essendo sostanzialmente difformità di opere interne.

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

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di CILA in Sanatoria a cura di professionista abilitato: €2.000,00
- Oblazione di Sanatoria e diritti di segreteria (stimati): €1.200,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

CRITICITÀ: BASSA

Sono state rilevate le seguenti difformità: si evidenziano in linea di massima le medesime difformità riscontrate nel paragrafo delle "difformità edilizie".

Le difformità sono regolarizzabili mediante: si prevede la redazione di nuove schede catastali. Attualmente il locale cantina è inserito nella stessa scheda catastale dell'appartamento. Per norma dovrà essere separata e inserita in una scheda autonoma. Nell'aggiornamento catastale andranno



anche sistemate le altezze interne dei locali come quelle autorizzate in pratica edilizia.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.

Costi di regolarizzazione:

- Redazione di nuove schede catastali da parte di professionista iscritto ad Albo: €.700,00
- Diritti di segreteria di presentazione di 2 schede catastali: €.140,00

Tempi necessari per la regolarizzazione: 60 gg

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: **NESSUNA DIFFORMITÀ**

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA RAGAZZI DEL '99 55

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Ragazzi del '99 55, della superficie commerciale di **79,07** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ([REDAZIONE])

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento posto al 3° piano, una cantina e box entrambi al piano interrato facenti parte di un complesso residenziale realizzato alla fine degli '90. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno con zona cucina, disimpegno, due bagni e due camere da letto. Completano le dotazioni dell'appartamento due balconi posti sul lato opposto rispetto alla strada. La cantina ed il box sono posti al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano 3, ha un'altezza interna di 2,70 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 421 sub. 14 (catasto fabbricati), categoria A/3, classe 4, consistenza 5,5 vani, rendita 369,27 Euro, indirizzo catastale: VIA RAGAZZI DEL ` 99, piano: Scala A Piano 3-S1, intestato a [REDAZIONE], derivante da ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.
Coerenze: a partire da Nord in senso orario. Appartamento: scala comune, ingresso appartamento, confine con a.u.i.; affaccio su cortile comune, affaccio su cortile comune. Cantina: confine con altra cantina a.u.i.; muro controterra; confine con altra cantina a.u.i.; ingresso da corridoio comune.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Canegrate, Busto Garolfo, Dairago). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

SERVIZI



scuola elementare	
scuola per l'infanzia	
verde attrezzato	
QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE	
esposizione:	
panoramicità:	
livello di piano:	
stato di manutenzione:	
luminosità:	
qualità degli impianti:	
qualità dei servizi:	


DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento posto al 3° piano, una cantina ed un box questi ultimi al piano interrato, il tutto facente parte di un Condominio denominato "Sotera 2". L'accesso all'appartamento avviene da una rampa di scale o rampa inclinata passando sotto un porticato con accesso al vano scala sulla sinistra. All'appartamento si accede sia tramite scala comune sia tramite vano ascensore. Raggiunto il piano, l'appartamento è posto a sinistra rispetto al vano ascensore. Si accede ad un piccolo ingresso di forma quadrata che conduce direttamente al soggiorno/pranzo. La zona cucina è a diretto contatto con questo spazio essendo stata rimossa la tramezza che racchiudeva il locale cucina. Dal soggiorno si accede ad un corridoio/disimpegno per la zona notte che è costituita da due camere da letto, una doppia ed una matrimoniale. Sono presenti due bagni, uno cieco ed uno finestrato. Dal soggiorno/cucina è possibile accedere ad un balcone stretto e lungo. Va precisato che la portafinestra esistente della zona cucina è stata tamponata nella parte bassa per creare una finestra sopra la zona lavelli. Il vano finestra è comunque ancora esistente, andrà nel caso sostituito il serramento. Un secondo balcone è invece accessibile dalla camera matrimoniale. Per quanto riguarda le finiture interne i pavimenti di tutto l'appartamento sono in parquet prefinito ad eccezione dei due bagni che sono dotati di pavimenti e rivestimenti in piastrelle di ceramica, così come anche per i pavimenti dei due balconi. La porta d'ingresso è del tipo blindata, mentre quelle interne sono in legno tamburato. I serramenti esterni sono in legno con doppia camera e tapparelle manuali. Il balcone principale sul soggiorno/zona cucina è anche dotato di tenda manuale. E' presente impianto di condizionamento e videocitofono. L'impianto di riscaldamento e di acqua calda sanitaria è invece del tipo centralizzato condominiale. Il bagno cieco è dotato di wc, lavabo, doccia ed attacco lavatrice/asciugatrice. Il bagno finestrato è invece dotato di wc, bidet, vasca, lavabo. La cantina al piano interrato è attualmente piena di oggetti che ne rendono difficile le misurazioni e verifiche. Nel complesso l'appartamento appare nel complesso in un normale stato d'uso. Sono evidenti segni di usura e saranno necessarie opere di manutenzione come ritinteggiature interne, verifica della chiusura serramenti esterni ecc. Si evidenziano inoltre alcune macchie di umidità nella camera matrimoniale attorno al soffitto su cui è stata applicata una fascia di isolante sulla parete. Il proprietario identifica tale manifestazione come un problema già verificato nel passato e legato ad un tema di "ponte termico", ma non di infiltrazione.

Delle Componenti Edilizie:

<i>infissi esterni:</i> doppia anta a battente realizzati in legno. essendo in legno saranno necessari interventi di manutenzione	
<i>infissi interni:</i> a battente realizzati in legno tamburato	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in parquet incollato. pavimento in parquet in tutti i locali tranne nei bagni	
<i>pavimentazione interna:</i> realizzata in piastrelle di ceramica. pavimenti nei locali bagno	




protezioni infissi esterni: tapparelle realizzate in pvc 


rivestimento interno: posto in bagni e parete zona cottura realizzato in piastrelle di ceramica 

Degli Impianti:

condizionamento: con diffusori in a split conformità: non rilevabile 

elettrico: sottotraccia conformità: non rilevabile 

gas: esterno con alimentazione a metano conformità: non rilevabile 

idrico: sottotraccia, la rete di distribuzione è realizzata in acquedotto comunale conformità: non rilevabile 

CONSISTENZA:

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

Critero di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
appartamento	73,33	x	100 %	=	73,33
balcone 1	9,17	x	30 %	=	2,75
balcone 2	5,40	x	30 %	=	1,62
cantina	5,49	x	25 %	=	1,37
Totale:	93,39				79,07

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per determinare il valore del Corpo A (appartamento e cantina) si è proceduto dapprima a calcolare la superficie commerciale partendo dal rilievo metrico di massima eseguito con strumentazione laser e successivamente applicando i criteri e coefficienti del DPR 138/98 e che prevedono un valore pari al 100% per l'abitazione, il 30% per i balconi ed il 25% per la cantina non avendo un accesso diretto. Nel complesso la superficie commerciale ammonta a 79,07 mq. Successivamente, si è proceduto alla ricerca del prezzo medio di mercato ricercando i valori sia quelli pubblicati sugli osservatori di mercato sia poi valutando le vendite nella zona. Secondo i valori OMI per immobili ad abitazione civile in normale stato d'uso si ha una forbice tra 950 €/mq e 1.350,00 €/mq. Il Borsino Immobiliare, invece, individua una forbice tra 1.130,00 €/mq e 1.397,00 €/mq. Si ha quindi un valore medio di 1.206,75 €/mq. Si è poi fatta una ricerca anche di immobili simili per dimensioni e tipologia in vendita nella zona. Si rilevano: Immobile 1 proprio nello stesso complesso condominiale di 92 mq per 139.000 € ovvero 1.510,87 €/mq; Immobile 2 di 97 mq per 204.000 € ovvero 2.103,09 €/mq (immobile però nuovo); Immobile 3 di 92 mq per 199.000 € ovvero 2.163,04 €/mq; Immobile 4 di 100 mq per 219.000 € ovvero 2.190 €/mq; Immobile 5 di 96 mq per 125.000 € ovvero 1.302,08 €/mq; Immobile 6 sempre nel complesso condominiale di cui fa parte il corpo A di 35 mq per 55.000 € ovvero 1.571,43. La media dei valori di mercato per immobili in vendita nella zona è di 1.806,75



€/mq.

La valutazione media di mercato è superiore quindi a quella riscontrata dagli Osservatori di mercato. Valutando una media tra i due valori si è un prezzo medio di 1.506,75 €/mq che si avvicina molto ai valori già individuati per immobili in vendita nello stesso complesso condominiale in cui è inserito l'appartamento da periziare. I valori tendenti a circa 2.000 €/mq sono legati pressochè ad immobili nuovi o appena ristrutturati, pertanto anche valutando le condizioni d'uso dell'immobile di cui al sopralluogo e delle indagini svolte si ritiene congruo un valore medio di mercato per 1.500 €/mq a cui va decurato un altro 10% per lo stato d'uso. Pertanto il corpo A ha un valore di 106.744,50 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **106.744,50**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 106.744,50**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 106.744,50**

BENI IN SAN GIORGIO SU LEGNANO VIA RAGAZZI DEL '99 55

BOX SINGOLO

DI CUI AL PUNTO B

box singolo a SAN GIORGIO SU LEGNANO Via Ragazzi del '99 55, della superficie commerciale di **16,76** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà ()

I beni oggetto di valutazione riguardano un appartamento posto al 3° piano, una cantina e box entrambi al piano interrato facenti parte di un complesso residenziale realizzato alla fine degli '90. L'appartamento è costituito da ingresso, soggiorno con zona cucina, disimpegno, due bagni e due camere da letto. Completano le dotazioni dell'appartamento due balconi posti sul lato opposto rispetto alla strada. La cantina ed il box sono posti al piano interrato.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano -1, ha un'altezza interna di 2,40 mt. Identificazione catastale:

- foglio 5 particella 421 sub. 40 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 5, consistenza 15 mq, rendita 38,73 Euro, indirizzo catastale: VIA RAGAZZI DEL '99 , piano: S1, intestato a , derivante da ultima variazione inserita: Variazione del 09/11/2015 - Inserimento in visura dei dati di superficie.

Coerenze: a partire da Nord in senso orario: confine con altro box a.u.i; ingresso da corsello comune; confine con altro box a.u.i; muro contro terra.

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 1997.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona periferica in un'area residenziale, le zone limitrofe si trovano in un'area residenziale (i più importanti centri limitrofi sono Legnano, Canegrate, Busto Garolfo, Dairago). Il traffico nella zona è scorrevole, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.



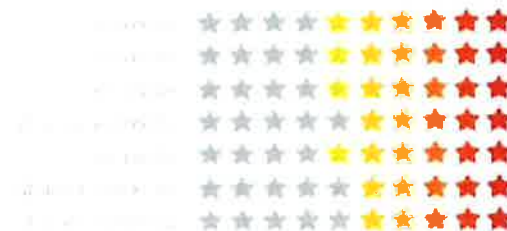
SERVIZI

scuola elementare
scuola per l'infanzia
verde attrezzato



QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

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



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Il locale box si trova al piano interrato a cui si accede dall'esterno tramite rampa carraia e dall'interno tramite vano scala e ascensore comune. Il box è il terzo a partire dal fondo e posto frontalmente all'uscita del vano scala comune. E' un box singolo con basculante in ferro manuale. Come per la cantina il box è stato ritrovato colmo di oggetti che ne hanno resa complicata la visione nel suo complesso e le misurazioni. Il pavimento è in battuto di cemento e le pareti sono tinteggiate colore bianco. All'interno è presente un punto luce.

Delle Componenti Edilizie:

infissi esterni: basculante realizzati in ferro
pavimentazione interna: realizzata in battuto di cemento



Degli Impianti:

elettrico: esterno conformità: non rilevabile



CONSISTENZA:

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

Criterio di calcolo consistenza commerciale: *Personalizzato*

descrizione	consistenza		indice		commerciale
box singolo	16,76	x	100 %	=	16,76
Totale:	16,76				16,76

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

Procedimento di stima: *a corpo*.

SVILUPPO VALUTAZIONE:

per determinare il valore del Corpo B (box singolo) si è proceduto dapprima a calcolare la superficie commerciale partendo dal rilievo metrico di massima eseguito con strumentazione laser e successivamente applicando i criteri e coefficienti del DPR 138/98 e che prevedono un valore pari al 100% in quanto corpo unico come unità autonoma. Nel complesso la superficie commerciale



ammonta a 16,76 mq. Successivamente, si è proceduto alla ricerca del prezzo medio di mercato ricercando i valori sia quelli pubblicati sugli osservatori di mercato sia poi valutando le vendite nella zona. Secondo i valori OMI per immobili ad uso box in normale stato d'uso si ha una forbice tra 650 €/mq e 950,00 €/mq. Il Borsino Immobiliare, invece, individua una forbice tra 798,00 €/mq e 992,00 €/mq. Si ha quindi un valore medio di 847,50 €/mq. Consultando anche le agenzie di zona indicano corretto un valore medio per un box singolo in 15.000 €. Visto quanto sopra ed a seguito delle ricerche effettuate, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene corretto un valore per il corpo B in 15.000 €.

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore a corpo: **15.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 15.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 15.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

per determinare il valore del Corpo A (appartamento e cantina) e Corpo B (box singolo) si è proceduto dapprima a calcolare la loro superficie commerciale partendo dal rilievo metrico di massima eseguito con strumentazione laser e successivamente applicando i criteri e coefficienti del DPR 138/98 e che prevedono un valore pari al 100% per l'abitazione, il 30% per i balconi ed il 25% per la cantina non avendo un accesso diretto ed il 100% per il box essendo una unità autonoma. Nel complesso la superficie commerciale ammonta per il corpo A a 79,07 mq e per il Corpo B a 16,76 mq. Successivamente, si è proceduto alla ricerca del prezzo medio di mercato ricercando i valori sia quelli pubblicati sugli osservatori di mercato sia poi valutando le vendite nella zona. Per quanto riguarda l'appartamento consultando gli osservatori di mercato di individua un valore medio di 1.206,75 €/mq, mentre per il box singolo si ha un valore medio di 847,50 €/mq.

Si è poi fatta una ricerca anche di immobili simili per dimensioni e tipologia in vendita nella zona. Si rilevano tra l'altro anche immobili in vendita nello stesso complesso condominiale a cui appartengono i beni oggetto di valutazione. La media dei valori di mercato per immobili in vendita nella zona relativamente agli appartamenti è di 1.806,75 €/mq. Valori tendenti a circa 2.000 €/mq sono legati pressochè ad immobili nuovi o appena ristrutturati, mentre per immobili recenti ed in buono stato si attestano verso 1.500 €/mq. Pertanto anche valutando le condizioni d'uso dell'immobile di cui al sopralluogo e delle indagini svolte nonchè del valore di immobili in vendita nello stesso complesso condominiale si ritiene congruo un valore medio di mercato per 1.500 €/mq a cui decurtare un altro 10% per lo stato d'uso. Pertanto il corpo A ha un valore di 106.744,50 €. Per quanto riguarda il Corpo B, box, anche indagini svolte presso agenzie immobiliari della zona confermano un valore di circa 15.000 € per un box singolo e quindi allineandosi ai valori degli Osservatori di mercato. Visto quanto sopra ed a seguito delle ricerche effettuate, considerando le caratteristiche intrinseche ed estrinseche del bene si ritiene corretto un valore per il corpo B in 15.000 €.

Le fonti di informazione consultate sono: catasto di Milano, conservatoria dei registri immobiliari di Conservatoria dei Registri di Milano 2, ufficio tecnico di Comune di San Giorgio su Legnano, osservatori del mercato immobiliare OMI ultima pubblicazione del 2° semestre 2024 - Borsino Immobiliare, ed inoltre: pubblicazione di immobili simili in vendita nella zona

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	79,07	0,00	106.744,50	106.744,50
B	box singolo	16,76	0,00	15.000,00	15.000,00
				121.744,50 €	121.744,50 €

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): €. 4.040,00

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 117.704,50

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: €. 117.704,50

Ulteriore riduzione del valore del **5%** 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): €. 5.885,23

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: €. 1.493,11

Arrotondamento del valore finale: €. 0,00

Valore di vendita giudiziaria dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: €. 110.326,17

