TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO

ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI

78/2026

PROCEDURA PROMOSSA DA:

*** DATO OSCURATO ***

DEBITORE:

*** DATO OSCURATO ***

GIUDICE:

Dott. N. GRIMAUDO

CUSTODE:

IVG Busto Arsizio

CONSULENZA ESTIMATIVA GIUDIZIARIA

del 19/06/2026

creata con Tribù Office 6

ASTALEGALE.NET

TECNICO INCAARICATO:

Arch. Roberto Bernasconi

CF:BRNRRT76L27D198C
con studio in BUSTO ARSIZIO (VA) VIALE DUCA D'AOSTA 16
telefono: 3394124009
email: robertobernasconiarc@libero.it
PEC: roberto.bernasconi@archiworldpec.it

TRIBUNALE ORDINARIO - BUSTO ARSIZIO - ESPROPRIAZIONI IMMOBILIARI 78/2026

LOTTO 1

1. IDENTIFICAZIONE DEI BENI IMMOBILI OGGETTO DI VENDITA:

A **appartamento** a LEGNANO VIA ALFIERI 14, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento su due livelli primo e terra con scala interna di collegamento, in contesto condominiale provvisto di ascensore a norma disabile, complessivamente valutato in buono/ottimo stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1-PT-S1, ha un'altezza interna di (P1) 269 - (PT) 240.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 975 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: Legnano, Via alfieri 14, piano: S2-S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Per appartamento NORD/EST: area comune sub.701 (lato Via Moscova) - SUD/EST: a.u.i. sub.706 - SUD/OVEST: disimpegno comune sub.701 - NORD/OVEST: parti comuni sub. 701. Per cantina NORD/EST: terrapieno (parti comuni lato Via Moscova) - SUD/EST: a.u.i. sub.712 -SUD/OVEST: disimpegno comune sub.701 - NORD/OVEST: a.u.i. sub.713
  nuda proprietà quota 1/1 a [redacted]; usufrutto quota 1/1 a [redacted] in regime di separazione. Si precisa che catastalmente i livelli dell'immobile sono indicati S2 (secondo sottostrada) - S1 (primo sottostrada) e 1 mentre convenzionalmente sono indicati piano interrato, piano terra, piano primo

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

B **box doppio** a LEGNANO VIA ALFIERI 14, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box doppio con stalli in linea.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 975 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Legnano, Via Alfieri 14, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: NORD/EST: disimpegno comune sub.701 (lato Via Moscova) - SUD/EST: a.u.i. sub.724 - SUD/OVEST: corsello comune sub.701 - NORD/OVEST: parti comuni sub. 701. Per cantina NORD/EST: terrapieno (parti comuni lato Via Moscova) - SUD/EST: a.u.i. sub.712 (box) -SUD/OVEST: disimpegno comune sub.701 - NORD/OVEST: a.u.i. sub.722 (box)
  nuda proprietà quota 1/1 a [redacted]; usufrutto quota 1/1 a [redacted] in regime di separazione

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

2. DESCRIZIONE SOMMARIA E RIEPILOGO VALUTAZIONE:

Consistenza commerciale complessiva unità principali:	**131,00 m²**
Consistenza commerciale complessiva accessori:	**0,00 m²**
Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 310.800,00**
Valore di realizzo dell'immobile al netto delle decurtazioni nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 310.800,00**
Valore di vendita giudiziaria dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova:	**€. 310.800,00**
Data di conclusione della relazione:	**19/06/2026**

3. STATO DI POSSESSO AL MOMENTO DEL SOPRALLUOGO:

Alla data del sopralluogo l'immobile risulta occupato dal debitore.
Durante il sopralluogo eseguito in data 14/05/2026 il debitore si è dimostrato disponibile e collaborativo; ha riferito che l'immobile risulta occupato anche dalla moglie in possesso di contratto di affitto che si allega (Allegato AL4B) valutato inopponibile nella presente procedura per quanto chiarito al paragrafo 4.

4. VINCOLI ED ONERI GIURIDICI:

Relativamente al contratto di locazione ad uso abitativo a favore di [redacted] contro [redacted] stipulato dal notaio Davide Carugati in data rep.115205/23993 registrato a Milano2 - 23834-SERIE 1T in data 10/03/2022 a seguito delle verifiche eseguite si valuta inopponibile alla procedura in quanto, come chiarito dal G.E. a seguito di istanza, ricorre il caso art.2923 c.c. di "canone vile" avendo dichiarato in contratto un canone di €400 (oltre spese) inferiore di oltre 1/3 del canone congruo (di mercato) stimato in € 1050 (oltre spese) secondo il seguente criterio:

VALUTAZIONE CANONE DI LOCAZIONE : parametri OMI-Agenzia delle Entrate (Legnano Zona B1) :

- abitazioni civili - stato normale: 7,1 / 10,7 €/mq (media 8,90)
- abitazioni civili - stato ottimo: 10,80 / 13,90 €/mq (media 12,35)
- box : 4 / 6,10 €/mq (media 5,05)

In relazione alle specifiche caratteristiche tecniche e localizzative si valuta congruo un canone locativo calcolato con i valori parametrici medi riferiti alla superficie lorda commerciale (stato normale):

- per appartamento e cantina: 102 x 8,90 = 907,80 €/mese
- per box 29 x 5 = 145 €/ mese

Complessivamente si valuta congruo un canone locativo mensile (spese di gestione e di ordinaria manutenzione escluse) pari a € 908+145=1053 approssimato a 1050 €/mese (limite canone vile: € 700, >400)

Si precisa che il canone contrattuale risulterebbe vile anche nella condizione di utilizzare nel calcolo i valori parametrici minimi indicati dall'Agenzia delle Entrate per lo "stato normale" che porterebbe ad un canone di €840 (limite canone vile €560):

- per appartamento e cantina: 102 x 7,10 = 724 €/mese
- per box 29 x 4= 116 €/ mese

A seguito dell'inopponibilità del contratto di locazione l'immobile viene venduto nello stato "libero da persone".

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 24/05/2013 a firma di Notaio MARIO FUGAZZOLA ai nn. 186155/25977 di repertorio, iscritta il 03/06/2013 a MILANO 2 ai nn. 50505/8628, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO *** , derivante da garanzia per mutuo fondiario.
Importo ipoteca: 480.000.
Importo capitale: 240.000.
Durata ipoteca: 15 anni .
Sulla quota di 1/1 piena prorietà di [redacted]; debitore non datore di ipoteca [redacted]

4.2.2. Pignoramenti e sentenze di liquidazioni giudiziali:

pignoramento, stipulata il 07/03/2026 a firma di TRIBUNALE BUSTO ARSIZIO ai nn. 1617 di repertorio, trascritta il 19/03/2026 a MILANO 2 ai nn. 37462/25969, a favore di *** DATO OSCURATO *** , contro *** DATO OSCURATO ***

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: **€. 3.780,00**

Spese straordinarie di gestione già deliberate ma non ancora scadute: **€. 0,00**

Millesimi condominiali: **38,971**

Spese condominiali scadute ed insolute alla data della perizia: **€. 0,00**

Ulteriori avvertenze:

Relativamente alla gestione ordinaria 2025-2026 l'amministratore condominiale (Studio Castoldi) riferisce che risultano versate al 05/06/2026 rate ordinarie pari a €1416 su un preventivo totale di € 3780 circa, e che la differenza è relativa a rate non ancora scadute; riferisce inoltre che non sussistono spese condominiali arretrate riferibili agli immobili della presente procedura.

Relativamente ai millesimi di proprietà : 33,850 riferiti all'appartamento e 5,121 riferiti al box ; si allega la tabella millesimale suddivisa per tipologie di utenza (proprietà / spese generali / spese a porta / ascensore / aria primaria / riscaldamento / acqua potabile / acqua calda / raffrescamento).

6. ATTUALI E PRECEDENTI PROPRIETARI:

6.1. ATTUALE PROPRIETARIO:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto di compravendita (dal 03/06/2013), con atto stipulato il 24/05/2013 a firma di Notaio MARIO FUGAZOLA ai nn. 186154/25976 di repertorio, trascritto il 03/06/2013 a Milano 2 ai nn. 50504/34760.
Atto allegato (AL3A)

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 usufrutto, in forza di CESSIONE DI DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 06/02/2025), con atto stipulato il 06/02/2025 a firma di Notaio DAVIDE CARUGATI ai nn. 117819/25947 di repertorio, trascritto il 14/02/2025 a Milano 2 ai nn. 19003/13049.
Contro [redacted] in liquidazione (atto allegato AL4C)

6.2. PRECEDENTI PROPRIETARI:

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 piena proprietà, in forza di atto compravendita (fino al 02/06/2013), con atto stipulato il 04/02/2003 a firma di Notaio MARIO FUGAZZOLA ai nn. 156010 di repertorio, trascritto il 19/02/2003 a Milano 2 ai nn. 27992/18697.
Contro [redacted], compravendita relativa all'originaria consistenza del suolo su cui insistono gli immobili oggetto della procedura

*** DATO OSCURATO *** per la quota di 1/1 diritto di usufrutto , in forza di COSTITUZIONE DIRITTI REALI A TITOLO ONEROSO (dal 02/12/2021 fino al 05/02/2025), con atto stipulato il 02/12/2021 a firma di Notaio DAVIDE CARUGATI ai nn. 114892/23762 di repertorio, trascritto il 23/12/2021 a Milano 2 ai nn. 184172/125617

7. PRATICHE EDILIZIE E SITUAZIONE URBANISTICA:

7.1. PRATICHE EDILIZIE:

PERMESSO DI COSTRUIRE (PDC) **N. PDC 98/2007** e successive varianti, intestata a *** DATO OSCURATO *** , per lavori di NUOVA EDIFICAZIONE, presentata il 27/07/2007 con il n. 29283-44918 di protocollo, rilasciata il 26/02/2008, agibilità del 02/11/2015 con il n. 52405 di protocollo.
Variante: DIA 104/2010 del 12.11.2010

7.2. SITUAZIONE URBANISTICA:

PGT - piano di governo del territorio vigente l'immobile ricade in zona R - tessuto residenziale (PDR - Classificazione tessuto urbano consolidato_Tav. PR1). Norme tecniche di attuazione ed indici:
Art.25 NTA

8. GIUDIZI DI CONFORMITÀ:

8.1. CONFORMITÀ EDILIZIA:

CRITICITÀ: MEDIA

Sono state rilevate le seguenti difformità: Al piano terra si rileva che i locali autorizzati nella pratica originaria come "sgombero" e "cantina" (loc. non abitabili) e nella variante 2010 come unico locale "rustico" sono di fatto utilizzati come camera e cabina armadio (loc. abitabili); si rileva inoltre diversa dimensione del bagno eccedente le tolleranze dimensionali; le variazioni rilevate configurano irregolarità edilizie. Al piano primo si rileva una diversa distribuzione interna, in particolare nel locale soggiorno è stato ricavato un locale cottura con riduzione della superficie netta della limitrofa camera.
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- sanatoria con declassamento camera (da 2 a 1 persona) e sanzioni - stima indicativa : €2.800,00

.
La difformità rilevata al primo piano comporta per la camera il mancato rispetto dei requisiti minimi di superficie (non derogabili) previsti nel locale regolamento di igiene pari a 14 mq per camera doppia (38 mc con h.2,70 m) mentre risulterebbe rispettata per la camera singola (>9 mq). Si prospettano due possibilità alternative: PRIMA) pratica di sanatoria dello stato rilevato al piano primo con declassamento della camera da 2 a 1 persona e ripristino stato assentito al piano terra; SECONDA) recupero spazi abitabili al piano terra e contestuale sanatoria del piano primo . Si ritiene di indicare l'onere minore relativo alla PRIMA alternativa.

8.2. CONFORMITÀ CATASTALE:

Sono state rilevate le seguenti difformità: Si rileva che lo stato rappresentato nella scheda catastale non coincide con quanto autorizzato nell'ultima pratica edilizia visionata (variante DIA del 2010) per quanto già indicato nel paragrafo "regolarità edilizia"
L'immobile risulta **non conforme, ma regolarizzabile**.
Costi di regolarizzazione:

- Rifacimento schede catastali a seguito di sanatoria edilizia (formazione scheda appartamento e cantina): €1.000,00

8.3. CONFORMITÀ URBANISTICA:

L'immobile risulta **conforme**.

8.4. CORRISPONDENZA DATI CATASTALI/ATTO: NESSUNA DIFFORMITÀ

8.5. ALTRE CONFORMITÀ:

Conformità tecnica impiantistica:

L'immobile risulta **conforme**..
Nella pratica edilizia recuperata sono state visionate le certificazioni impiantistiche (riscaldamento, gas metano, elettrico, idrico/sanitario)

BENI IN LEGNANO VIA ALFIERI 14

APPARTAMENTO

DI CUI AL PUNTO A

appartamento a LEGNANO VIA ALFIERI 14, della superficie commerciale di **102,00** mq per la quota di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Appartamento su due livelli primo e terra con scala interna di collegamento, in contesto condominiale provvisto di ascensore a norma disabile, complessivamente valutato in buono/ottimo stato manutentivo.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano P1-PT-S1, ha un'altezza interna di (P1) 269 - (PT) 240.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 975 sub. 705 (catasto fabbricati), categoria A/2, classe 5, consistenza 4 vani, rendita 630,08 Euro, indirizzo catastale: Legnano, Via alfieri 14, piano: S2-S1-1, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: Per appartamento NORD/EST: area comune sub.701 (lato Via Moscova) - SUD/EST: a.u.i. sub.706 - SUD/OVEST: disimpegno comune sub.701 - NORD/OVEST: parti comuni sub. 701. Per cantina NORD/EST: terrapieno (parti comuni lato Via Moscova) - SUD/EST: a.u.i. sub.712 -SUD/OVEST: disimpegno comune sub.701 - NORD/OVEST: a.u.i. sub.713
  nuda proprietà quota 1/1 a [redacted]; usufrutto quota 1/1 a [redacted] in regime di separazione. Si precisa che catastalmente i livelli dell'immobile sono indicati S2 (secondo sottostrada) - S1 (primo sottostrada) e 1 mentre convenzionalmente sono indicati piano interrato, piano terra, piano primo

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

esposizione:	nella media
panoramicità:	nella media
livello di piano:	buono
stato di manutenzione:	buono
luminosità:	buono

qualità degli impianti: ottimo
qualità dei servizi: buono



DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

L'appartamento risulta suddiviso in (dimensioni nette in cm, circa) :

PIANO PRIMO:

- ingresso/disimpegno (240x160)
- soggiorno (464x ~415)
- locale cottura (145x330)
- camera - uso ripostiglio (330x270)
- bagno (324x167/125)
- balcone (910x140/177)

PIANO TERRA:

- Locale rustico uso camera (555x354)
- Bagno (443x154)
- Cabina armadio (110x354)
- Terrazzo (960X280)

CANTINA (P-1)

- unico locale (225 x 170 - h. 260)

I due livelli (terra e primo) presentano entrambi un ingresso con portoncino blindato da parti comuni.

Relativamente alle finiture: pavimenti in piastrelle di gres/ceramica per tutti i locali e per i rivestimenti dei bagni e del locale cottura; i muri sono intonaci e tinteggiati; serramenti in alluminio a taglio termico con scuri esterni in legno e soglie/davanzali in pietra; scala interna in acciaio inox con pedate in vetro; porte interne vetrate con telaio matallico; i bagni risultano completi di sanitari in buono stato manutentivo. In prossimità dell'ingresso e del locale cottura si rileva la presenza di un ribassamento a soffitto in cartongesso. L'appartamento presenta un unico affaccio verso il lato nord-est.

Relativamente agli impianti: riscaldamento e raffrescamento condominiale di tipo radiante e aria primaria; l'appartamento risulta provvisto di sistema antifurto con sensori esterni; l'impianto elettrico è di tipo sottotraccia con quadro in prossimità dell'ingresso al piano primo.

L'edificio condominiale si caratterizza per uno stile contemporaneo a giudizio dello scrivente molto gradevole, caratterizzato da partiture esterne in mattoni a vista, da una copertura curvilinea rovescia e da un androne di ingresso con vuoto a tutta altezza; il condominio presenta due accessi pedonali, il principale lato Via Alfieri e il secondario lato Via Moscova. Curate risultano le parti esterne condominiali.

Complessivamente l'immobile si valuta in buono/ottimo stato sia per le parti interne e sia per le parti esterne.

CLASSE ENERGETICA:



[114,59 KWh/m²/anno]
Certificazione APE N. 1511800024922 registrata in data 23/02/2022

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Locali abitabili (piano primo)	55,00	x	100 %	=	55,00
Locali non abitabili (piano terra)	39,00	x	80 %	=	31,20
Balcone (piano primo)	16,00	x	30 %	=	4,80
Terrazzo (piao terra)	30,00	x	30 %	=	9,00
Cantina	5,00	x	40 %	=	2,00
Totale:	**145,00**				**102,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

La stima è finalizzata alla ricerca del valore di mercato riferito all'attualità e consiste nella determinazione del valore più probabile che è possibile ricavare dalla compravendita in regime di libero mercato tra due parti consapevoli, diligenti e libere da ogni influenza esterna.
Parametri di riferimento per la stima:

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate) - Legnano zona centrale B1 - abitazioni civili, stato normale 1600-2350 €/mq - stato ottimo 2400-3200 €/mq (media 2800)
- Borsinoimmobiliare.it - Legnano Via Alfieri - abitazioni in stabili di prima fascia 1789-2193 €/mq

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (buono/ottimo), alla vetustà, alla tipologia edilizia (residenziale in stabile di buon livello architettonico), al contesto di appartenenza, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 2800

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	102,00	x	2.800,00	=	**285.600,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 285.600,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 285.600,00**

BENI IN LEGNANO VIA ALFIERI 14

BOX DOPPIO

DI CUI AL PUNTO B

box doppio a LEGNANO VIA ALFIERI 14, della superficie commerciale di **29,00** mq per la quota

di 1/1 di piena proprietà (*** DATO OSCURATO ***)
Box doppio con stalli in linea.

L'unità immobiliare oggetto di valutazione è posta al piano S1, ha un'altezza interna di 250.Identificazione catastale:

- foglio 15 particella 975 sub. 723 (catasto fabbricati), categoria C/6, classe 6, consistenza 28 mq, rendita 159,07 Euro, indirizzo catastale: Legnano, Via Alfieri 14, piano: S2, intestato a *** DATO OSCURATO ***
  Coerenze: NORD/EST: disimpegno comune sub.701 (lato Via Moscova) - SUD/EST: a.u.i. sub.724 - SUD/OVEST: corsello comune sub.701 - NORD/OVEST: parti comuni sub. 701. Per cantina NORD/EST: terrapieno (parti comuni lato Via Moscova) - SUD/EST: a.u.i. sub.712 (box) -SUD/OVEST: disimpegno comune sub.701 - NORD/OVEST: a.u.i. sub.722 (box)
  nuda proprietà quota 1/1 a [redacted] usufrutto quota 1/1 a [redacted]
  in regime di separazione

L'intero edificio sviluppa 6 piani, 5 piani fuori terra, 1 piano interrato. Immobile costruito nel 2010.

DESCRIZIONE DELLA ZONA

I beni sono ubicati in zona centrale in un'area mista residenziale/commerciale, le zone limitrofe si trovano in un'area mista residenziale/commerciale. Il traffico nella zona è locale, i parcheggi sono sufficienti. Sono inoltre presenti i servizi di urbanizzazione primaria e secondaria.

QUALITÀ E RATING INTERNO IMMOBILE:

livello di piano:	al di sopra della media
stato di manutenzione:	al di sopra della media
qualità degli impianti:	al di sopra della media
qualità dei servizi:	al di sopra della media

DESCRIZIONE DETTAGLIATA:

Box accessibile da corsello coperto, con accesso da cancello carrabile a doppia anta automatizzato e rampa lato Via della Moscova.

Finiture: murature e plafoni in cemento a vista, pavimentazione in cemento lisciato, basculante metallica ad apertura manuale. Internamente sono presenti 2 punti luci e una presa elettrica di servizio; si rileva internamente la presenza di impianti comuni (tubazioni a soffitto e colonne montanti con discesa a pavimento).

Dimensioni nette interne:1080 x 256 cm (passaggio netto porta: 225 cm)

Complessivamente l'immobile si valuta in buono stato mautentivo.

CONSISTENZA:

Criterio di misurazione consistenza reale: *Superficie Lorda Pavimento (Slp)*

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

descrizione	consistenza		indice		commerciale
Box	29,00	x	100 %	=	29,00
Totale:	**29,00**				**29,00**

VALUTAZIONE:

DEFINIZIONI:

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

SVILUPPO VALUTAZIONE:

Richiamate le premesse generali già indicate nell'analogo paragrafo del "corpo A":

- OMI (Osservatorio Mercato Immobiliare - Agenzia Entrate) - Legnano zona centrale B1 - box stato normale 750-1250 €/mq (media 1000)
- Borsinoimmobiliare.it - Legnano Via Alfieri - box 717/982 €/mq

In relazione alle specifiche condizioni intrinseche ed estrinseche dell'immobile e in particolar modo in relazione allo specifico stato manutentivo (buono), alla vetustà, alla tipologia edilizia, al contesto di appartenenza, lo scrivente valuta congruo il parametro di €/mq 1000

CALCOLO DEL VALORE DI MERCATO:

Valore superficie principale:	29,00	x	1.000,00	=	**29.000,00**

RIEPILOGO VALORI CORPO:

Valore di mercato (1000/1000 di piena proprietà): **€. 29.000,00**

Valore di mercato (calcolato in quota e diritto al netto degli aggiustamenti): **€. 29.000,00**

9. VALUTAZIONE COMPLESSIVA DEL LOTTO:

Stima sintetica comparativa per unità di superficie lorda commerciale (valore di mercato).

Le fonti di informazione consultate sono: , osservatori del mercato immobiliare OMI Agenzia delle Entrate , ed inoltre: Borsinoimmobiliare.it

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	102,00	0,00	285.600,00	285.600,00
B	box doppio	29,00	0,00	29.000,00	29.000,00
				314.600,00 €	**314.600,00** €

Giudizio di comoda divisibilità della quota:
L'immobile non risulta ulteriormente suddivisibile in quanto unità minima residenziale con cantina e box di pertinenza.

Spese di regolarizzazione delle difformità (vedi cap.8): **€. 3.800,00**

Valore di Mercato dell'immobile nello stato di fatto e di diritto in cui si trova: **€. 310.800,00**

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: **€. 310.800,00**

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**

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: **€. 310.800,00**

data 19/06/2026

il tecnico incaricato
Arch. Roberto Bernasconi